

# **Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010**

Ley 284 de 14 de febrero de 2022, Gaceta 29476-C de 14 de febrero de 2022

## **LA ASAMBLEA NACIONAL**

### **DECRETA:**

#### ***Título I - Disposiciones Generales***

##### **Artículo 1.**

Se crea el Régimen de Propiedad Horizontal como un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública.

##### **Artículo 2.**

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, promoviendo el bienestar de todos sus propietarios.

Los principios rectores son entre otros:

1. *Convivencia pacífica y solidaridad social.* La propiedad horizontal deberá promover en sus reglamentos el establecimiento de relaciones pacíficas entre los propietarios y/o residentes, basándose en la cooperación y solidaridad social.
2. *Derecho al debido proceso.* Las actuaciones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y el administrador, referente a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones, deberán atender a los principios del debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.
3. *Derecho a petición.* Derecho de solicitar, de forma respetuosa y por escrito, a la Junta Directiva y/o administrador, cualquier información o documento, como actas de Asamblea de Propietarios, actas de Junta Directiva, informes, estados de cuenta, proyectos de trabajos dentro de la propiedad horizontal, cotizaciones, contrataciones, entre otros, siempre que estos versen sobre el ejercicio de sus derechos sobre la propiedad horizontal.

4. *Principio de confidencialidad.* A todo propietario debidamente inscrito de una unidad inmobiliaria, o a quien le haya cedido el uso o usufructo de su unidad inmobiliaria, le asiste el derecho a que los temas personales que deban ser tratados por el administrador o la Junta Directiva, que no afecten el funcionamiento de la propiedad horizontal o de otros propietarios, sean tratados con la debida confidencialidad y reserva.

5. *Respeto a las decisiones.* Las decisiones adoptadas en Asamblea de Propietarios, con la debida convocatoria, quorum y votación correspondiente, según dispone esta Ley, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento por los propietarios presentes y ausentes a la reunión.

6. *Respeto de la dignidad humana.* El respeto de la dignidad humana debe regir las actuaciones entre los propietarios, de los miembros de la Junta Directiva y del administrador, así como para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivadas de la ley, su reglamentación y los reglamentos de copropiedad.

7. *Sostenibilidad y función social.* Todo reglamento que rige a la propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de esta y, por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normativa urbana vigente.

Su funcionalidad debe respetar los espacios públicos, tender a un ambiente sano y sin contaminación, estableciendo áreas verdes.

### **Artículo 3.**

Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley:

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 de propiedad de una o más personas 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 a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos.

6. Los proyectos o desarrollos, ya sean edificios, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones y otro tipo de unidad inmobiliaria edificada sobre terreno o finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal.

7. Cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria, conjunto, edificios o urbanizaciones, parcelaciones o lotificaciones, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del Régimen.

En el caso de los numerales 3 y 7, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, junto con las autoridades competentes vinculadas a este tema, establecerán el marco regulatorio, el procedimiento, la forma y los términos en que se hará efectiva la incorporación al Régimen.

#### **Artículo 4.**

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 5.**

Cuando un bien 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 un bien inmueble ajeno, se exigirá la anuencia del propietario y se establecerán las condiciones entre el propietario del bien inmueble y las mejoras con motivo de la incorporación a dicho Régimen. Estas exigencias deberán formar parte integral de la escritura pública en que se protocolizó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

#### **Artículo 6.**

Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Acreedor hipotecario o fiduciario.* Aquel que tiene garantizado su crédito con el derecho real, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.

2. *Administración.* Trabajo conjunto entre el administrador y la Junta Directiva, que consiste en planificar, gestionar, coordinar, controlar y dirigir los diversos recursos con los que cuenta una propiedad horizontal, con el fin de cumplir el mandato de la ley, la Asamblea de Propietarios y los reglamentos del inmueble.

3. *Administrador de la propiedad horizontal.* Persona natural o jurídica que, bajo la supervisión y coordinación de la Junta Directiva, administra los bienes comunes incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.

4. *Asamblea de Propietarios de la propiedad horizontal.* Organismo máximo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formado por los propietarios. Adquiere su personería jurídica una vez inscrito el título constitutivo en el Registro Público.

5. *Azotea.* Bien común esencial, la cual es una cubierta llana final, con capacidad de soporte para cargas vivas.

6. *Bienes anejos.* Area o espacio dependiente de una unidad inmobiliaria, identificado y descrito en el Reglamento de Copropiedad, que no está unido físicamente a esta y que es complementario o accesorio de esta unidad, formando junto con ella una sola unidad inmobiliaria, como los depósitos, estacionamientos y otros similares. Los bienes anejos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.

7. *Bienes comunes.* Todos los bienes muebles e inmuebles que no sean privativos sometidos 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.

Los bienes comunes no podrán ser objeto de hipoteca, gravamen o medida cautelar por la naturaleza de estos, excepto por el incumplimiento de obligaciones adquiridas o por derecho reconocido mediante sentencia judicial.

8. *Bienes comunes de uso exclusivo.* Los que en el Reglamento de Copropiedad o la Asamblea de Propietarios acuerden su uso exclusivo a favor de una o más unidades inmobiliarias.

9. *Bienes privados.* Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público y la descripción del Reglamento de Copropiedad pertenecen a determinada persona natural o jurídica de forma individual o colectiva.

10. *Bienes suntuosos.* Toda innovación como amenidades, juegos, cancha y estacionamientos adicionales, que no forme parte del proyecto constructivo original y que se adicionen al inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, con el solo propósito de agregar mayor confort o comodidad, entretenimiento, mayor excelencia, ostentación o exquisitez a los propietarios, y no necesarios para el desarrollo de las actividades usuales dentro de la propiedad horizontal.

11. *Bioseguridad*. Conjunto de normas, medidas y protocolos que podrán ser aplicados a los propietarios y/o a terceros con el objetivo de contribuir a la prevención de riesgos o infecciones derivadas de la exposición a agentes potencialmente infecciosos o con cargas significativas de riesgo biológico, químico y/o físico.

12. *Coefficiente de participación*. Porcentaje que tiene todo propietario de la unidad inmobiliaria sobre los bienes comunes y que genera derechos y obligaciones, el cual es proporcional al valor de su unidad inmobiliaria fijado en términos de porcentajes entre el valor total de terreno y las mejoras declaradas, tomando en consideración la proyección inicial del proyecto.

13. *Comité de Apoyo*. Propietario o propietarios designados por la Junta Directiva, que informa y responde directamente a esta, con el objeto de colaborar en una tarea definida dentro de la propiedad horizontal. La Junta Directiva establecerá las funciones y vigencia de este Comité.

14. *Comité de Apoyo de Administración de Propiedades Horizontales*. Agrupación conformada por los representantes de cada propiedad horizontal que comparten áreas comunes indivisibles entre varios inmuebles y cuyo objeto es colaborar en el mantenimiento y conservación de las áreas que comparten. Estará conformado por un propietario designado por cada Junta Directiva de las propiedades horizontales que lo conforman.

15. *Comité de Componente*. Conjunto de propietarios de un mismo componente para simplificar la administración, conservación, mantenimiento, operación y seguridad de los bienes y áreas que sean comunes.

16. *Comité de Transición*. Conjunto 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 Junta Directiva designada por el promotor al incorporar el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal.

17. *Componentes*. Actividades o usos que forman parte de una misma propiedad horizontal, cuya operación se diferencia una de otras.

18. *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, zonas verdes, muros de cerramiento y porterías. También podrá conformarse por varias unidades inmobiliarias, como edificaciones, lotes, comercios o industrias funcionalmente independientes, con reglamentos de copropiedad independientes que, a su

vez, mantienen copropiedad indivisible sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios con otras unidades inmobiliarias constituidas bajo el Régimen de 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 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 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

19. *Cuotas de gastos comunes.* Suma de dinero que le corresponde pagar a cada propietario por cada unidad inmobiliaria inscrita a su nombre en el Registro Público, con el fin de cubrir los gastos de administración, conservación, reparación, seguros, mantenimiento y operación, así como el Fondo para Imprevistos, según lo establezca esta Ley, su reglamentación, 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 de Copropiedad o las aprobadas por la Asamblea de Propietarios, así como cualquier otra obligación económica con la propiedad horizontal que esté debidamente sustentada.

Las cuotas de gastos comunes deberán fijarse en el Reglamento de Copropiedad de la siguiente forma:

- a. Para la propiedad horizontal de edificios, en atención al metraje de las unidades.
- b. En los casos de propiedad horizontal de urbanizaciones, por unidad inmobiliaria.

Las cuotas de gastos comunes no podrán ser objeto de gravámenes o medida cautelar por la naturaleza de estos, excepto por el incumplimiento de obligaciones adquiridas o por derecho reconocido mediante sentencia judicial. En dicho caso, solo se podrá cautelar el Fondo para Imprevistos y/o hasta el 20 % de la totalidad de lo recaudado mensualmente por la

propiedad horizontal hasta el monto líquido decretado por la instancia judicial.

20. *Desembolso extraordinario*. Gasto no previsto en el presupuesto, que puede ser aprobado por la Junta Directiva, para ser desembolsado de los excedentes o reservas del inmueble, en aquellos casos que se presente una situación imprevisible, cuya atención sea necesaria e imprescindible, con carácter de urgencia notoria que no permite observar el término que establece esta Ley para un llamado de Asamblea ordinaria o extraordinaria para su aprobación, lo cual excluye gastos periódicos, superfluos, de situaciones que no presenten riesgos o sanciones para el inmueble.

21. *Edificación*. Cualquier construcción destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana.

22. *Estacionamiento*. Espacio dentro de la propiedad horizontal, que puede ser destinado para uso privado, común o común de uso exclusivo.

23. *Fachada*. Cualquier parte o área externa de las unidades inmobiliarias.

24. *Fondo para Imprevistos*. 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, conformada como mínimo por el 1 % de la totalidad de los ingresos anuales y de las cuotas de gastos comunes de los propietarios de la propiedad horizontal.

25. *Inmueble*. Estructura construida sobre una o más fincas de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados por las autoridades gubernamentales competentes.

26. *Lotificación*. División de un globo o parcela de terreno que responde a un patrón común en dimensión y área.

27. *Morosidad*. Incumplimiento en el pago de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido en el Reglamento de Copropiedad; de no estar definido este plazo, se considerará el último día del mes como fecha límite de pago.

28. *Parcelación*. División de un terreno de una hectárea como mínimo y que no presenta un patrón repetitivo en cuanto a área y dimensión en uno o varios lotes.

29. *Paz y salvo*. Documento que certifica que una unidad inmobiliaria se encuentra al día en el pago de las cuotas de gastos comunes de la propiedad horizontal.

30. *Penthouse*. Unidad inmobiliaria de mayor superficie situada, generalmente, en los últimos niveles de un edificio.
31. *Pisos*. Divisiones horizontales de los edificios.
32. *Poder de votación*. Participación personal o delegada de cada propietario en la toma de decisiones dentro de la reunión de la Asamblea de Propietarios.
33. *Proindivisión*. Propiedad indivisa que existe entre varias personas.
34. *Promotor*. Persona natural o jurídica propietaria o quien promueve la construcción de una propiedad horizontal.
35. *Propiedad horizontal derivada*. Es la surgida de la incorporación al régimen de unidades inmobiliarias constituida sobre una finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal.
36. *Propiedad horizontal originaria*. Propiedad horizontal surgida de la incorporación de edificaciones, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones o cualquier otro bien susceptible de incorporación al Régimen, cuyas unidades inmobiliarias serán propiedades horizontales independientes.
37. *Propiedad horizontal turística*. Régimen de propiedad constituido sobre las unidades inmobiliarias de uso comercial turístico, debidamente inscrito al 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 cualquiera de sus modalidades.
38. *Propietario*. Persona natural o jurídica que tiene derecho a gozar y disponer de su unidad inmobiliaria debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público de Panamá.
39. *Propietario al día*. Aquel que, teniendo inscritas en el Registro Público a su nombre una o más unidades inmobiliarias en un mismo inmueble, tiene pagadas las cuotas de gastos comunes de una o más de sus unidades inmobiliarias en el mes corriente. El propietario solo podrá ejercer el voto por las unidades inmobiliarias que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.
40. *Propietario inicial*. Persona natural o jurídica a cuyo nombre están inicialmente inscritas en el Registro Público de Panamá, bajo el título constitutivo, todas las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.

41. *Proyecto de interés social.* Aquel que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial certifique como tal.

42. *Quorum.* Cantidad mínima de propietarios cuya asistencia presencial o por medio tecnológico es considerada necesaria para poder deliberar válidamente y adoptar decisiones en una reunión de la Asamblea de Propietarios o de Junta Directiva de acuerdo con la presente Ley.

43. *Recargo.* Sanción por el pago mensual tardío de la cuota de gastos comunes que puede ascender hasta un 20 % de cada cuota de gastos comunes dejada de pagar.

44. *Reglamento de Copropiedad.* Conjunto de normas, derechos y deberes debidamente inscritos en el Registro Público, aplicables a los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentran sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

45. *Reglamento de Uso.* Documento o conjunto de normas cuya finalidad es asegurar el mejor uso, goce y mantenimiento de los bienes comunes de la propiedad horizontal, el cual será de obligatorio cumplimiento, siempre que no sea contrario a la ley.

46. *Reserva.* Derecho declarado por el promotor a su favor en el Reglamento de Copropiedad sobre el resto libre de terrenos y elementos de bienes comunes no esenciales para disponer libremente de ellos, siempre que no afecten la funcionalidad y seguridad del proyecto y los derechos de los propietarios. Este derecho no superará el periodo de vigencia máxima de diez años.

En los casos que existan medidas cautelares sobre el resto libre de terrenos descritos en el párrafo anterior por medio del cual se le otorga la personería jurídica a la Asamblea de Propietarios, el Registro Público deberá inscribir sobre dicha finca, únicamente las actas de Asamblea de Propietarios y de Junta Directiva, cuyas decisiones no se encuentren relacionadas con el resto libre sujeto a medida cautelar.

47. *Reserva de construcción.* Derecho sobre el uso de ciertas áreas comunes o lotificaciones establecidas a favor del promotor para continuar con futuras etapas de la propiedad horizontal.

48. *Reserva sobre bienes comunes.* Derecho sobre el uso de ciertos bienes comunes, establecidos a favor del promotor, como azotea, sótanos, fachadas, servidumbre, estacionamientos y otros, exceptuando azoteas en proyectos residenciales. Este derecho no superará el periodo de vigencia máxima de diez años.

49. *Reunión de la Asamblea de Propietarios.* Es la reunión ordinaria o extraordinaria de los propietarios del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, convocada para un fin determinado.

50. *Segunda convocatoria.* Reunión de la Asamblea de Propietarios ordinaria o extraordinaria por falta de quorum en su primera convocatoria, la cual deberá convocarse inmediatamente y celebrarse dentro de los diez días calendario después de la primera convocatoria, manteniendo la misma agenda, horario, forma y lugar.

51. *Tiempo compartido:* Modalidad mediante la cual el propietario o los propietarios de un inmueble destinado al alojamiento público turístico o al uso residencial lo somete a un régimen contractual, a través del cual adquieren derechos de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas, en distintos periodos del año.

52. *Título constitutivo.* Escritura pública inscrita en el Registro Público, mediante la cual se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal determinada finca.

53. *Unidad inmobiliaria.* Secciones o partes funcionales e independientes en que se divide un proyecto o edificación sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y que otorgan derecho a voto dentro de la reunión de la Asamblea de Propietarios.

54. *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.

55. *Usos.* Los que se indican en el Reglamento de Copropiedad y se permiten en el inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Deberán ser cónsonos con la norma 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 sí mismo excluye que la unidad inmobiliaria se utilice para un uso distinto a la residencia habitual de personas.

56. *Votación.* Acto que se emplea para la toma de decisiones de las propuestas que se presenten a la Asamblea de Propietarios o la Junta Directiva y que se manifiesta por cualquier medio que permita su verificación.

## **Título II - Comunidad de Bienes**

## **Artículo 7.**

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 se pusieran de acuerdo en cuanto a la división, cualquiera podrá recurrir por la vía judicial para que mediante un 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 8.**

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 un 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, contado a partir de la entrega del informe a los interesados, para hacer objeciones. Oído el concepto de los peritos y las objeciones de las partes, y 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 propietarios en la proporción que les corresponda, conforme al procedimiento previsto en el artículo 22, pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

#### **Artículo 9.**

Para los efectos de los artículos 7 y 8, cuando la unidad inmobiliaria tenga un gravamen, se necesitará la aprobación del acreedor para efectuar la división.

### ***Título III - Valores Inmobiliarios***

#### **Artículo 10.**

El valor de cada unidad inmobiliaria se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por decisión del promotor, lo cual queda supeditado al valor catastral de la finca o fincas y las mejoras declaradas.
2. Una vez constituida la propiedad horizontal por acuerdo del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que la conforman, debidamente representadas por el propietario o persona delegada en la reunión de la Asamblea de Propietarios.
3. Por decisión judicial o arbitral.
4. Por avalúo catastral cuando no se haya fijado por alguno 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 penthouses, el valor de cada uno de ellos no podrá ser inferior por metro cuadrado al de las demás unidades inmobiliarias del edificio respectivo.

#### **Artículo 11.**

Los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse por separado para cada una de las unidades inmobiliarias que existan en el inmueble a que se refiere la presente Ley e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.

### ***Título IV - Unidades Inmobiliarias y Bienes Anejos***

## **Artículo 12.**

Cada propietario solo podrá vender a otro propietario de la misma propiedad horizontal los bienes anejos de su unidad inmobiliaria, a través de escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público, 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 traspaso de espacios de estacionamiento de automóviles que en el Reglamento de Copropiedad hubieran sido asignados como bienes privados o anejos, solo será posible si la unidad inmobiliaria que traspasa el espacio no queda con menos de la cantidad de estacionamientos que establecen las normas de ordenamiento territorial 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 13.**

Las unidades inmobiliarias podrán ser modificadas para formar otras, para reducir o aumentar su área, 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 del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias, debidamente representadas por el propietario o persona delegada en la reunión de la Asamblea de Propietarios.
4. Que se obtengan los permisos de las autoridades competentes.

Para estas modificaciones físicas serán necesarias 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 14.**

En las operaciones mercantiles con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor o fiduciario, según sea el caso, podrán convenir que los derechos que esta Ley confiere al propietario puedan ser ejercidos por estos. Una vez perfeccionado, este convenio debe ser informado con sus detalles por escrito a la administración de la propiedad horizontal.

#### **Artículo 15.**

Una vez incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario inicial o la Asamblea de Propietarios del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal estarán obligados a asignar el estacionamiento y los bienes anejos que correspondan a cada unidad inmobiliaria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.

Se prohíbe la venta, traspaso, donación, permuta o cualquier acto de disposición de los estacionamientos y los bienes anejos en los siguientes supuestos:

1. Cuando perjudiquen a los propietarios de las unidades inmobiliarias incorporadas 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.

### ***Título V - Bienes Comunes y Privativos***

#### **Artículo 16.**

Son bienes comunes esenciales y del dominio inalienable e indivisible aquellos que cumplan con un beneficio indispensable para todos los propietarios del inmueble, los cuales incluyen los siguientes:

1. En el caso de propiedad horizontal de edificios, el área de terreno en que se encuentra construido el inmueble, salvo en el caso de inmuebles construidos sobre terreno de propiedad de una o más personas según lo previsto en el numeral 3 del artículo 3.
2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de las unidades inmobiliarias.
3. Los bienes que permiten a todos y a cada uno de los propietarios el uso y 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.

5. Las áreas e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, gas, agua, refrigeración, tanques y bombas de agua y demás similares.

6. Los cimientos, columnas, vigas, losas, azotea y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada y salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades inmobiliarias.

#### **Artículo 17.**

Son bienes comunes los siguientes:

1. Los sótanos, ascensores, incineradores de residuos, buzones, áreas de estacionamiento de visitas, así como los estacionamientos para personas con discapacidad con movilidad reducida, según lo requiera la normativa vigente, y si los hubiera, patios y jardines.

2. Las áreas destinadas al uso o alojamiento de empleados de la propiedad horizontal.

3. Los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

4. Todas aquellas amenidades que brinden un beneficio común dentro de la propiedad horizontal.

#### **Artículo 18.**

Pertenecerán 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 los bienes comunes esenciales para todos los propietarios de la propiedad horizontal.

#### **Artículo 19.**

La Asamblea de Propietarios podrá aprobar por el 51 % o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias que algunos bienes comunes tengan el carácter de exclusivos bajo las condiciones que establezcan, para uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del inmueble, en cuyo caso corresponderá a ese propietario o esos propietarios beneficiados con el uso exclusivo de esos bienes comunes los gastos de mantenimiento, reparación y conservación.

Lo anterior podrá adoptarse en el título constitutivo de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal o por la aprobación de la Asamblea de Propietarios.

#### **Artículo 20.**

La Asamblea de Propietarios, en decisión tomada por el 51 % o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias, podrá aprobar la adquisición de un bien ofrecido por su dueño, para ser utilizado como bien común, para venta o arrendamiento en beneficio de la propiedad horizontal.

#### **Artículo 21.**

Salvo la obligación de pagar las cuotas de gastos comunes, que son de carácter real por recaer sobre la unidad inmobiliaria, independientemente de quien sea su propietario, 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 de la unidad inmobiliaria a la que se accede.

#### **Artículo 22.**

El coeficiente de participación sobre los bienes comunes será proporcional al valor de la unidad inmobiliaria de su dominio y deberá fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras y menoscabos de cada unidad inmobiliaria no alteran la cuota atribuida, que solo podrá variarse con la aprobación del 51 % o más de los votos de la totalidad de las unidades inmobiliarias, salvo lo dispuesto en el artículo 13.

#### **Artículo 23.**

Las cuotas de gastos comunes de las unidades inmobiliarias deberán ser canceladas mensualmente y generarán recargo siempre que haya vencido la obligación de pago. El pago de estas cuotas recae sobre el inmueble, independientemente de quien sea su propietario.

La Asamblea de Propietarios podrá establecer los parámetros para que la Junta Directiva pueda efectuar arreglos de pago, incentivos por su pago adelantado y demás acciones que favorezcan la recaudación de las cuotas de gastos comunes, siempre que esta mejore la situación económica de la propiedad horizontal, debidamente autorizados por la Asamblea de Propietarios con la aprobación del 51 % o más de los votos de la totalidad de las unidades inmobiliarias.

#### **Artículo 24.**

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 comprobarse que los daños han sido causados por uno de los afectados, este deberá asumir en un plazo de treinta días calendario los gastos de reparación.

#### **Artículo 25.**

Cada propietario deberá contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, operación, reparación y modificación de los bienes comunes, incluyendo la contratación de los seguros contra incendio, terremotos, incendios causados por terremotos con extensión de cubierta sobre todo el edificio y sobre la responsabilidad civil por daños a terceros 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.

#### **Artículo 26.**

La cuota de gastos comunes podrá ser fijada en forma distinta si así lo acuerda la Asamblea de Propietarios, mediante el voto afirmativo del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal que estén al día en sus obligaciones financieras, salvo la excepción establecida en el artículo 35.

#### **Artículo 27.**

A partir de la expedición del permiso de ocupación de la unidad inmobiliaria, el promotor y/o propietario inicial deberá sufragar la totalidad de las cuotas de gastos comunes 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, asumirla conforme a la cuota de gastos comunes.

En los proyectos por etapas o fases que ya han sido incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, el promotor y/o propietario inicial elaborará un presupuesto que contemple la totalidad las cuotas de gastos comunes para esa fase y sufragará la totalidad de las cuotas de gastos comunes de las unidades inmobiliarias que no hayan sido traspasadas y entregadas, que sean incorporadas de cada fase.

En los proyectos por etapas o fases que el propietario inicial no haya incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, este deberá pagar la cuota parte que le corresponde por las áreas que son comunes para todo el proyecto, como calles de acceso, garita de seguridad, jardinería y consumo por el servicio eléctrico de las

luminarias de esas áreas comunes. Estas áreas comunes tendrán un presupuesto independiente del inmueble.

El mantenimiento de aquellas áreas reservadas por el promotor para futuros desarrollos corresponderá al promotor y/o propietario inicial.

Si por causa imputable al promotor la unidad inmobiliaria no es entregada materialmente al nuevo propietario una vez que su escritura pública haya sido inscrita en el Registro Público, el promotor correrá con las cuotas de gastos comunes que correspondan a esta unidad inmobiliaria hasta la fecha en que se haga su entrega material, incluyendo sus llaves e inspección previa del nuevo propietario.

### **Artículo 28.**

Cuando alguno de los propietarios incumpla su obligación de pago de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido, se aplicarán las siguientes medidas:

1. Se podrá cobrar un recargo de hasta un 20 % sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, posterior a la fecha establecida en el Reglamento de Copropiedad para el pago de la cuota de gastos comunes o en su defecto, el último día del mes.
2. Se podrá anunciar en un lugar visible del inmueble el número de la unidad inmobiliaria morosa, número de finca y el momo sin especificación del nombre de su propietario.
3. Se podrá suspender el uso de las áreas comunes recreativas y los servicios comunes, como gas, internet, televisión por cable, cuando es común: servicio de portero eléctrico, uso de elevadores, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes. Esta medida será aplicable a partir de los dos meses o más del vencimiento de la obligación de pago.

Se exceptúa de este numeral la suspensión del servicio del agua.

4. Se podrá negar el servicio de vigilancia y seguridad, de correspondencia, servicio de portería, permisos para entrada de materiales o permisos para remodelaciones o construcciones en la unidad.
5. Se podrá restringir el uso de entrada por control remoto o facilidades tecnológicas al propietario de la unidad inmobiliaria morosa y a sus dependientes. Sin embargo, se deberá permitir el acceso del propietario de la unidad inmobiliaria por medio de la entrada de visitantes.

6. Se podrá restringir el acceso vehicular de visitas y proveedores no esenciales y/o urgentes. Deberá ser permitido el paso hasta la unidad inmobiliaria morosa de ambulancias, vehículos de emergencia, autoridades, proveedores de medicamentos o de alimentación, cuando se trate de personas en estado de vulnerabilidad.

7. Se podrá interponer un proceso ejecutivo, sirviendo de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados. Esta medida será aplicable a partir de los dos meses o más del vencimiento de la obligación de pago.

8. Se deberá informar por escrito a las instituciones acreedoras de hipotecas o fiduciarias sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atraso de dos meses o más en el pago de sus cuotas de gastos comunes.

El propietario moroso pagará los gastos en que incurra la propiedad horizontal para la aplicación de estas acciones y recuperación de dichas expensas, incluyendo los honorarios por servicios profesionales.

#### **Artículo 29.**

Quien ocupe, a cualquier título, alguna unidad inmobiliaria será responsable de los daños y perjuicios causados a los bienes comunes o privativos y 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 la que deberá responder su propietario.

Para determinar el monto económico y origen de los daños, el administrador deberá contar con los servicios profesionales de un perito idóneo en la materia, cuya opinión deberá constar en un acta elaborada con la intervención del administrador en representación del inmueble, el propietario o los propietarios afectados o quienes estos designen, quienes también podrán contratar los servicios profesionales de un perito idóneo en la materia.

De no ser pagados los daños en treinta días calendario, el monto de los perjuicios a los bienes comunes se incluirá en el estado de cuenta de la unidad inmobiliaria formando parte de la cuota de gastos comunes. El propietario afectado en sus bienes podrá iniciar las acciones legales que estime pertinentes.

#### **Artículo 30.**

Cada propietario utilizará su unidad inmobiliaria de acuerdo con su destino previsto 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 propiedad horizontal, perturbe la seguridad, la paz o la tranquilidad de los

vecinos o viole la ley, su reglamentación o el Reglamento de Copropiedad o Reglamento de Uso.

En los casos en que el propietario de la unidad inmobiliaria quiera acogerse a este beneficio, deberá comunicarlo por escrito a la Junta Directiva para que se autorice al respecto. En caso de no tener una respuesta en el término dispuesto en el artículo 2, se entenderá como concedido el beneficio. En caso de que se viole la ley, su reglamentación o el Reglamento de Copropiedad o Reglamento de Uso 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 31.**

Cada propietario utilizará los bienes comunes según su destino y de acuerdo con el Reglamento de Copropiedad y Reglamento de Uso.

### **Artículo 32.**

Se prohíbe a los propietarios, residentes y a quienes ocupen las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal a cualquier título lo siguiente:

1. Destinar las unidades inmobiliarias a usos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.
2. Perturbar de cualquier manera la tranquilidad y/o causar molestias que alteren la paz y sosiego, salud y seguridad de los propietarios y/o residentes.
3. Introducir, mantener o almacenar en su unidad inmobiliaria o cualquier otra parte de la propiedad horizontal, sustancias húmedas corrosivas, inflamables, infectas, que representen peligro para la estructura, salubridad, seguridad o apariencia de la propiedad horizontal o para la salud de los ocupantes o que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para los demás propietarios y/o residentes.
4. Realizar obras nuevas, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos, sin el consentimiento del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y de las autoridades competentes. En caso de que se otorgue el consentimiento para tales modificaciones como adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

5. Hacer obras nuevas y/o mejoras, 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. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del bien inmueble, sin el consentimiento del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que constituyen o conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin el cumplimiento de los requisitos establecidos, el juez de paz o las autoridades competentes obligarán 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 calendario, contado a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde W % o su equivalente en decimales 0.25 % hasta un 1 % o su equivalente en decimales 0.01 % del valor de la unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido.

Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral, será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación.
- b. Que este estudio lo aprueben no menos del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes.

Para solicitar la aprobación de los planos ante el municipio respectivo, deberá contar con la aprobación de la Asamblea de Propietarios.

De tratarse de modificaciones durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se debe obtener la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra para cualquier modificación de la fachada exterior.

7. Colocar letreros comerciales o profesionales en la unidad inmobiliaria sin previo 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 y, ajuicio 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.

8. Contratar personal no idóneo para la reparación, mantenimiento y conservación de instalaciones de electricidad, plomería, gas y cualquier otra que requiera de idoneidad o certificación para ser ejercida.

9. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.

La Junta Directiva podrá establecer, mediante resoluciones, prohibiciones adicionales no contempladas en la presente Ley, su reglamentación o en el Reglamento de Copropiedad de la Propiedad Horizontal, las cuales surtirán efecto una vez sean aprobadas por la Asamblea de Propietarios. Podrán surtir efecto inmediato aquellas que versen sobre temas urgentes, que sean tendientes a prevenir situaciones que pongan en peligro la vida, seguridad, salubridad o estabilidad del inmueble, las que tendrán vigencia hasta ser aprobadas o rechazadas en reunión de la Asamblea de Propietarios.

### **Artículo 33.**

La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior dará lugar a las siguientes acciones correctivas, dependiendo de la gravedad del caso:

1. El administrador podrá realizar un primer llamado de atención, el cual podrá ser verbal o por escrito, a través de los medios establecidos para fines de convocatoria, por parte de la administración.

2. La Junta Directiva podrá imponer las multas que la propiedad horizontal tenga establecidas por cada falta, de acuerdo con los reglamentos aprobados.

De persistir la infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, la Junta Directiva, el administrador o cualquier propietario, en atención a las competencias establecidas en el artículo 108, tendrá la obligación de denunciar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y/o el juez de paz y/o la autoridad competente la infracción o las infracciones cometidas por el propietario y/o ocupante.

En caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y podrá amonestarse o imponer multa de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiera lugar. En caso de reincidencia o incumplimiento de la orden impartida, la multa será de quinientos balboas (B/.500.00) a mil balboas (B/. 1 000.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiera lugar.

#### **Artículo 34.**

Quien ocupe, a cualquier título, alguna unidad inmobiliaria tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de personas que deban ingresar en esta o en sus bienes anejos para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad inmobiliaria, en bienes comunes o de terceros.

Para tal fin, el administrador solicitará con tres días calendario de antelación los permisos respectivos, a menos que se trate de un tema de urgencia notoria donde tendrá que dar el paso expedito. De negarse el permiso, la Junta Directiva o, en su defecto, el administrador pondrá en conocimiento de esta situación al juez de paz respectivo o de turno para obtener la autorización de ingreso a la unidad inmobiliaria.

#### **Artículo 35.**

La modificación de cuotas de gastos comunes ordinaria o la aprobación de cuotas de gastos comunes extraordinarias en primera convocatoria requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios mediante la votación favorable de, por lo menos, el 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

De no lograrse el *quorum* reglamentario en la reunión de la Asamblea de Propietarios en primera convocatoria en donde se modifica la cuota de gastos comunes ordinaria o la aprobación de una cuota de gastos comunes extraordinaria, el secretario de la Junta Directiva o quien esté ejerciendo esta función levantará un acta dejando constancia de la situación y cualquier otro hecho relevante que debe ser conocido por los propietarios ausentes. Los presentes podrán establecer una nueva fecha para la celebración de una nueva reunión, la cual deberá ser convocada de acuerdo con lo establecido en esta Ley con un mínimo de diez días calendario después de la primera, con la misma agenda, horario, forma y lugar para tratar la modificación de la cuota de gastos comunes ordinaria o la creación de una cuota de gastos comunes extraordinaria. En la segunda convocatoria bastará con la aprobación de, como mínimo, el 30 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

En estos casos le será aplicado lo preceptuado en el numeral 50 del artículo 6 de esta Ley.

#### **Artículo 36.**

Cuando se trate de mejoras adicionales a las ya existentes al momento de incorporarse la propiedad al Régimen de Propiedad Horizontal, para su aprobación se requerirá del voto favorable del 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

En el supuesto de que algún propietario no esté de acuerdo con estas contribuciones o cuotas extraordinarias, por tratarse de bienes que, por su naturaleza o destinación, pueden no ser utilizados por la unidad inmobiliaria por no ser necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de la propiedad horizontal, o que pueden considerarse suntuosos, como gas central, plantas eléctricas, piscina, sauna, internet colectivo, gimnasios, mobiliario para parques y similares, su unidad inmobiliaria no estará obligada a las contribuciones correspondientes. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial será competente para definir a través de la Dirección de Propiedad Horizontal mediante informe técnico, 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 se beneficien con estos tipos de mejoras adicionales o suntuosas no están obligados a las contribuciones correspondientes. De cambiar de decisión, la unidad inmobiliaria tendrá derecho al uso una vez cancele los costos.

## ***Título VI - Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal***

### **Artículo 37.**

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 procedimientos 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 38.**

El Régimen de Propiedad Horizontal se constituye en tres fases:

1ª. 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 municipales competentes y el Reglamento de Copropiedad del proyecto.

La incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal será irrevocable, con las excepciones previstas en el artículo 103.

2ª. 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 acompañará de una descripción de cada unidad y el número y fecha del plano respectivo.

3ª. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro Público, previo cumplimiento de los requisitos legales.

### **Artículo 39.**

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, pisos y techo, así como la cantidad y la identificación de cada nivel o planta arquitectónica definiendo las áreas comunes y privativas en cada una de ellas. Este diseño deberá incluir un espacio seguro dentro del inmueble, donde deberán mantenerse los documentos relativos a la administración de la propiedad horizontal y donde lo amerite podrá establecerse la oficina de administración del inmueble. Las dimensiones y adecuaciones suficientes de este espacio corresponderán a las necesidades y la cantidad de unidades inmobiliarias que conformen el inmueble.

2. El valor que se da al proyecto desglosando los valores que tiene el terreno y sus 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 la modalidad de alojamiento turístico a desarrollarse y las especificaciones técnicas de dicha modalidad, lo cual debe constar en el Reglamento de Copropiedad.
12. El Régimen de Propiedad constituido sobre las unidades inmobiliarias de uso comercial turístico, debidamente inscrito al 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 cualquiera de sus modalidades.
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 40.**

Todas las operaciones sobre inmuebles sujetos 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, la Ley 3 de 1999 y demás normas emitidas por el Registro Público.

#### **Artículo 41.**

Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad inmobiliaria, 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 corresponden bienes anejos, estos deberán estar plenamente identificados y descritos.

Una vez el promotor inscriba la venta de todas las unidades inmobiliarias, deberá pagar una cuota parte por los bienes anejos que no hayan sido asignados a una

unidad inmobiliaria y sean reserva del promotor, la que será correspondiente por las áreas que son comunes para todo el proyecto, como calles de acceso, garita de seguridad, consumo del servicio eléctrico, limpieza y conservación de esas áreas comunes. Esta cuota parte será determinada en el Reglamento de Copropiedad.

Una vez cumplido el periodo de reserva del promotor, estos pasarán a ser bienes comunes del inmueble.

#### **Artículo 42.**

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 38 y 39 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 promotor y/o propietario inicial hasta que se complete la totalidad, pudiendo requerir el promotor y/o propietario inicial únicamente la participación correspondiente a la cuota de gastos comunes de cada propietario que haya adquirido su unidad inmobiliaria desde el momento en que adquiera el título de propiedad. Una vez perfeccionada la venta e inscripción del 51 ^ de las unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal (originaria o derivada), los propietarios tendrán derecho a elegir una Junta Directiva que reemplace a los miembros designados por el promotor.

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 43.**

En caso de que se solicite la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de una edificación cuya construcción data de más de veinte años y que estuviera ocupada 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 un 51 %.

Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente en materia de arrendamiento.

#### **Artículo 44.**

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 reforma del Reglamento 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 45.**

En los casos de proyectos de lotificación, parcelación o urbanización con lotes servidos, cuyas mejoras serán edificadas posteriormente por cada adquirente, el pago por los derechos de tramitación de estas solicitudes se hará en dos fases:

1ª. 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 en el Registro Público contendrá una marginal para cada lote servido pendiente del pago en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de las mejoras a construirse.

2ª. El adquirente 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 44, 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 levantamiento de la nota marginal causará el pago de los derechos que correspondan al Registro Público de Panamá.

## ***Título VII - Administración de la Propiedad Horizontal***

### ***Capítulo I - Fondo para Imprevistos***

#### **Artículo 46.**

Se crea obligatoriamente el Fondo para Imprevistos para atender y financiar las obligaciones, obras o expensas que se presenten de forma imprevista no contempladas en el presupuesto vigente de la propiedad horizontal y que afecten directamente la situación financiera y el buen funcionamiento del inmueble.

Este fondo no podrá ser usado para aquellos gastos previsibles y que formen parte del mantenimiento usual y/o normal de la propiedad horizontal.

#### **Artículo 47.**

El Fondo para Imprevistos corresponde como mínimo al 1 % de la totalidad de los ingresos y las cuotas de gastos comunes anuales recaudadas, el cual deberá incluirse obligatoriamente como parte del presupuesto que se aprobará en reunión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios. Solo se podrá cautelar el Fondo para Imprevistos y/o hasta el 20 % de la totalidad de lo recaudado mensualmente por la propiedad horizontal hasta el monto líquido decretado por la instancia judicial.

## **Artículo 48.**

De requerir el uso del Fondo para Imprevistos, la Junta Directiva deberá justificar su necesidad y monto a utilizar ante la Asamblea de Propietarios, la cual decidirá mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.

## **Capítulo II - Reglamento de Copropiedad**

### **Artículo 49.**

El Reglamento de Copropiedad deberá contener, como mínimo, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del Régimen, lo siguiente:

1. El nombre con el cual se denominará la propiedad horizontal.
2. La determinación del uso o usos a que se destinará la propiedad horizontal. En el caso de multiuso, deberán definirse las áreas o los pisos y los bienes comunes que conformen cada componente, de acuerdo con el uso que corresponda. En el caso de edificaciones, cada uso deberá estar enmarcado dentro de las normas de zonificación vigentes que al efecto haya establecido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
3. La prohibición o no de llevar o tener animales de conformidad con lo dispuesto por el Ministerio de Salud o las autoridades locales; no obstante, se podrá determinar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el propietario para mantener mascotas.
4. La forma de convocatoria y periodicidad de las sesiones de la Asamblea de Propietarios.
5. La cantidad de propietarios necesarios para celebrar reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios de acuerdo con la presente Ley.
6. La cantidad de propietarios para adoptar resoluciones y acuerdos válidos, cuando se trata de casos en que la ley no exija un determinado porcentaje.
7. El mes en el cual se deberá efectuar la reunión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios.
8. Las facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus dignatarios.

9. El mecanismo de designación del administrador, facultades, obligaciones y periodo de duración.

10. El señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión.

11. La obligatoriedad de la Junta Directiva de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos, así como el informe detallado de los depósitos y retiros del Fondo para Imprevistos, ante la Asamblea de Propietarios.

12. 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.

13. La obligación del secretario de llevar un libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y un libro o registro de las sesiones de la Junta Directiva.

14. 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.

15. La descripción de las reservas que haga el promotor, siempre que estas no recaigan sobre bienes comunes esenciales para la existencia, estabilidad y funcionamiento de la propiedad horizontal, que tendrán un periodo 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.

16. El plan de manejo y disposición de los desechos para su reciclaje, de ser posible, velando siempre por la protección al medio ambiente en el área.

## **Artículo 50.**

Para modificar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del 66 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que, a su vez, representen no menos del 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 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 contra terceros, salvo las siguientes excepciones:

1. El cambio de coeficiente de participación, el cual requerirá la aprobación de no menos del 75 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias y que, a su vez, representen el 75 % del coeficiente de participación y que se encuentren al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.
2. El otorgamiento de derecho a bienes de uso exclusivo a uno o más propietarios, para lo que es necesario el voto favorable de no menos del 51 % o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias.
3. La Asamblea de Propietarios tendrá la competencia para la fijación de alteración del porcentaje de participación, en casos de segregación o fusión de unidades inmobiliarias que no alteren las cuotas restantes de las demás unidades inmobiliarias.

#### **Artículo 51.**

En la reunión de la Asamblea de Propietarios, cada unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público tendrá derecho a un voto, el cual lo ejercerá su propietario; no obstante, están inhabilitados para ejercer este derecho las unidades inmobiliarias que al momento de la votación no se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, pudiendo su propietario solo ejercer el derecho a voz.

Lo que no estuviera previsto en la ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o no tuviera una votación calificada, se decidirá conforme lo apruebe la reunión de la Asamblea de Propietarios, debidamente constituida por mayoría de votos de los presentes. Esta decisión será obligatoria siempre que no sea contraria a esta Ley.

#### ***Capítulo III - Promotor***

#### **Artículo 52.**

El promotor y/o propietario inicial será responsable de cumplir las disposiciones referentes a la operación, conservación y funcionamiento del proyecto, además de las siguientes obligaciones mínimas:

1. Velar por la entrega de las unidades inmobiliarias dentro de los plazos estipulados en el contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa.
2. Cumplir con las disposiciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa o contrato de compraventa.

3. Desarrollar el proyecto de acuerdo con el diseño aprobado por las autoridades competentes.
4. Elaborar, en los proyectos por etapas o fases que ya han sido incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, un presupuesto que contemple la totalidad de las cuotas de los gastos comunes para esa fase, y sufragar la totalidad de las cuotas de gastos comunes de las unidades inmobiliarias que no hayan sido traspasadas y entregadas, que sean incorporadas de cada fase que tengan su permiso de ocupación correspondiente.
5. Pagar la cuota parte que le corresponde por las áreas que son comunes para todo el proyecto, como calles de acceso, garita de seguridad, jardinería, consumo de luz de los postes de servicio eléctrico de esas áreas comunes, en los proyectos por etapas o fases que el propietario inicial no haya incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal. Estas áreas comunes tendrán un presupuesto independiente del inmueble.
6. Cubrir el mantenimiento de aquellas áreas reservadas por el promotor para futuros desarrollos.
7. Traspasar en buen estado a la propiedad horizontal aquellas áreas o bienes que hayan sido objeto de reserva y que, al momento del vencimiento del periodo de los diez años, estos no hayan sido ejecutados.
8. Entregar el Reglamento de Copropiedad al futuro comprador o propietario.
9. Mantener vigente la sociedad promotora del inmueble, luego de la inscripción del Reglamento de Copropiedad, y no podrá disolverse hasta que no venza la garantía que trata el artículo 1343 del Código Civil. Estas sociedades promotoras necesariamente deben tener su domicilio en la República de Panamá, el cual debe constar en los contratos de promesa de compraventa y en el Reglamento de Copropiedad.

### **Artículo 53.**

El promotor deberá entregar a la Junta Directiva transitoria, que es designada por este, los bienes y áreas comunes de la propiedad horizontal, la cual los custodiará como buen padre de familia y rendirá informes de ingresos y egresos mensuales, de acuerdo con lo establecido en esta Ley, ante la Asamblea de Propietarios hasta que se dé la entrega formal a la primera Junta Directiva compuesta por los propietarios de la propiedad horizontal.

### **Artículo 54.**

El promotor debe entregar a la Junta Directiva transitoria y esta, a su vez, a la Junta Directiva electa por los propietarios, como mínimo, los siguientes documentos:

1. Copia completa física y/o digital de los planos aprobados del proyecto.
2. Original físico y copia digital de la escritura pública de inscripción de la propiedad horizontal y sus modificaciones, si las hubiera.
3. Original físico y copia digital del Reglamento de Uso.
4. Copia de las actas de entrega de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.
5. Copia del permiso o de los permisos de construcción y de ocupación que existieran del inmueble o de cada una de las unidades inmobiliarias, según sea el caso.
6. Pólizas de seguros emitidas a favor de la propiedad horizontal.
7. Plano demostrativo de distribución de estacionamientos.
8. Facturas de compra, manuales y certificados de garantía sobre los equipos, sistemas y mobiliario de las áreas comunes de la propiedad horizontal, así como cualquier otra certificación referente a la solidez, salubridad, seguridad, mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.
9. Registros y actas originales de las reuniones de Asamblea de Propietarios y de Junta Directiva.

#### **Artículo 55.**

El promotor tendrá, como mínimo, los siguientes derechos:

1. Establecer reservas sobre bienes comunes no esenciales que favorezcan el desarrollo y ejecución de su proyecto.
2. Establecer el nombre de la propiedad horizontal, así como la cantidad de unidades inmobiliarias en que se divide su proyecto, el valor asignado a estas y el coeficiente de participación.
3. Definir y establecer los usos o destinos de la propiedad horizontal, así como sus áreas en atención a las normas de desarrollo urbano.

4. Elaborar el Reglamento de Copropiedad de conformidad con la presente Ley y presentar el título constitutivo en el Registro Público para su inscripción.
5. Designar la primera Junta Directiva transitoria y el primer administrador de la propiedad horizontal.
6. Celebrar los contratos de promesa de compraventa y compraventa.
7. Presentar documentación para trámites referentes al Régimen de Propiedad Horizontal ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
8. En proyectos por fase, se le garantizará el acceso para promover y desarrollar las futuras etapas del proyecto.
9. Cualquier otro que le otorgue la presente Ley y su reglamentación.

#### ***Capítulo IV - Propietarios***

##### **Artículo 56.**

Los propietarios serán responsables en lo referente a la participación, conservación y mantenimiento de la propiedad horizontal, teniendo, como mínimo, las siguientes obligaciones:

1. Asistir de manera obligatoria a las reuniones de la Asamblea de Propietarios. De no hacerlo, se impondrá una multa de un mínimo del 20 % de la cuota de gastos comunes. La Asamblea de Propietarios podrá aumentar este porcentaje. Igualmente, todo propietario de una unidad inmobiliaria debe acreditar su condición como tal.
2. Pagar las cuotas de gastos comunes ordinarias o extraordinarias en las fechas o plazos establecidos.
3. Informar, tan pronto tenga conocimiento, al administrador o a la Junta Directiva cualquier irregularidad con relación a la seguridad, salubridad, conservación y mantenimiento de los bienes comunes.
4. Utilizar las áreas comunes y privativas de la propiedad horizontal según su destino y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y Reglamento de Uso.
5. Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley, las normas del Reglamento de Copropiedad, por parte de sus visitas, proveedores,

dependientes y/o de las personas a quienes diera en arrendamiento o a cualquier título cediera el uso de su unidad inmobiliaria.

6. Mantener en buen estado su unidad inmobiliaria y los elementos que la conforman.

7. Responder por daños causados a las áreas comunes y privativas, a otras unidades inmobiliarias o a terceros afectados. Para ello, podrá mantener vigente, en todo momento y a sus expensas, una póliza de seguro multirriesgos sobre su unidad inmobiliaria, con extensión de daños a terceros y a los bienes comunes y equipos. Copia de esta póliza podrá ser entregada en cada renovación a la administración de la propiedad horizontal.

8. Permitir el acceso a las autoridades competentes en compañía del administrador en casos que la ley lo ordene.

9. Utilizar solo personal idóneo para las reparaciones y modificaciones a las unidades inmobiliarias.

10. Dirigirse con respeto hacia los demás propietarios y/o residentes, personal de la administración y demás personas relacionadas con el funcionamiento de la propiedad horizontal, absteniéndose de proferir ofensas que afecten su dignidad.

11. Respetar y conservar la uniformidad del inmueble.

12. Informar a la Junta Directiva y/o al administrador sobre los trabajos a realizar en la unidad inmobiliaria.

13. Informar y entregar a la Junta Directiva y/o al administrador por razones de seguridad copia de cédula y/o pasaporte de persona o personas a quienes diera en arrendamiento o a cualquier título cediera el uso de su unidad inmobiliaria. La información suministrada deberá ser manejada bajo el principio de confidencialidad que establece esta Ley.

14. Cumplir a requerimiento de la Junta Directiva y/o del administrador con las normas de salubridad dictadas por las autoridades nacionales y locales.

15. Efectuar y pagar las reparaciones de los daños de su unidad inmobiliaria que afecten a otra unidad inmobiliaria o áreas comunes, de acuerdo con lo establecido en el artículo 29.

#### **Artículo 57.**

El propietario tendrá, como mínimo, los siguientes derechos:

1. Recibir información relativa a la propiedad horizontal por parte de la Junta Directiva y/o del administrador en los plazos establecidos en la presente Ley y cuando sea necesario.
2. Presentar peticiones ante la Junta Directiva o ante el administrador, y recibir una pronta respuesta y/o solución sobre esta.
3. Al uso, goce y disfrute de las áreas comunes y privativas, sin más limitaciones que las establecidas en esta Ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad y Reglamento de Uso.
4. Recibir una copia física y/o digital por parte de la Junta Directiva y/o el administrador del Reglamento de Copropiedad y del Reglamento de Uso. En el caso de requerir copias adicionales, serán a costas del propietario.
5. Participar con voz dentro de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y ejercer su derecho a voto siempre que se encuentre habilitado para ello.
6. Recibir copia de las actas de Asamblea de Propietarios y certificaciones de actas de Junta Directiva por temas relacionados con su unidad inmobiliaria o las áreas comunes del inmueble, cuando así lo solicite.
7. Recibir las certificaciones de paz y salvo en un plazo no mayor de tres días calendario, cuando así lo solicite.
8. Recibir un trato digno y respetuoso por parte de los demás propietarios y/o residentes, personal de la administración y demás personas relacionadas con el funcionamiento de la propiedad horizontal.
9. Formar parte de la Junta Directiva o de algún comité de apoyo de la propiedad horizontal.
10. Recibir trato confidencial en los asuntos que se refieran a su vida privada o intimidad. La administración deberá asegurar que el manejo de las herramientas tecnológicas de seguridad, las imágenes e información obtenidas a través de estos medios, deban ser entregadas solo por requerimiento de las autoridades competentes o del propietario afectado, por actos de dolo, culpa o negligencia cometidos en contra de la ley y/o el Reglamento de Copropiedad o uso del bien inmueble.
11. Cualquier otro que le otorgue la presente Ley y su reglamentación.

## ***Capítulo V - Asamblea de Propietarios***

### **Artículo 58.**

La Asamblea de Propietarios es el máximo organismo dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formada por la totalidad de los propietarios que conforman la propiedad horizontal. La Asamblea de Propietarios obtendrá su personería jurídica al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguido del nombre del inmueble, también podrá utilizar como nombre abreviado las siglas P.H., seguidas del nombre del inmueble. Su finalidad es velar por el mantenimiento, conservación, salubridad, seguridad y la buena administración de los bienes comunes de la propiedad horizontal, sin ánimo de lucro.

#### **Artículo 59.**

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 y no será responsable de los actos ejecutados, siempre que sean ejercidos en cumplimiento de la ley o de acuerdo con el mandato de la Asamblea.

A falta del presidente, la representación legal la tendrá otro miembro de la Junta Directiva de acuerdo con el orden de prelación establecido en la presente Ley y, a falta de todos ellos, el propietario que designe la Asamblea de Propietarios. Esta designación deberá ser inscrita en el Registro Público.

#### **Artículo 60.**

La administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal corresponderá a la Asamblea de Propietarios y será ejecutada de manera coordinada por la Junta Directiva y el administrador.

#### **Artículo 61.**

La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente, por lo menos, una vez al año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva, en el mes señalado en el Reglamento de Copropiedad. De no existir la indicación del mes en que se deba convocar, esta deberá ser celebrada a los trescientos sesenta y cinco días calendario después de celebrada la última reunión de Asamblea ordinaria.

#### **Artículo 62.**

La convocatoria a Asamblea ordinaria se hará con no menos de diez ni más de veinte días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria y/o por cualquier medio tecnológico que haya indicado cada propietario. Cuando se trate de la Asamblea ordinaria anual obligatoria, debe adjuntarse a esta convocatoria el proyecto de

presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborado por el administrador, refrendado por un contador público autorizado, el informe de gestión por parte de la Junta Directiva, el estado financiero auditado del periodo anterior, si así fuera previamente requerido por la Asamblea de Propietarios. Se exceptúa el aporte de los anteriores documentos, cuando la convocatoria a reunión de Asamblea de Propietarios sea realizada por no menos del 20 % de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

### **Artículo 63.**

La reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios podrá ser convocada por derecho propio por el 20 % de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, si han transcurrido dos meses calendario desde la fecha en que la Junta Directiva debió convocar y esta no la haya convocado. En este caso, se deberá cumplir con las formalidades de convocatoria señaladas en el artículo anterior. En las reuniones convocadas por derecho propio, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que suscribirán el acta, aun cuando se encuentren presentes en la reunión los titulares del cargo.

### **Artículo 64.**

La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de forma extraordinaria cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y cuando lo requiera el inmueble. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el administrador o, por lo menos, el 20 % de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes por derecho propio, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

### **Artículo 65.**

La convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios se realizará con no menos de tres días ni más de cinco días calendario previos a la celebración de la reunión.

En caso de que la Asamblea extraordinaria sea convocada por derecho propio de, por lo menos, el 20 % de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que firmarán el acta, aun cuando asistan los titulares del cargo.

### **Artículo 66.**

Las convocatorias a las reuniones de Asamblea ordinaria o extraordinaria deben contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Fecha en que se realiza la convocatoria.
2. Clase de reunión.
3. Fecha y hora en que se celebrará.
4. Lugar y/o medio tecnológico en que se celebrará.
5. Agenda de los temas o el tema a tratar.
6. Nombre y cargo de la persona que convoca.

En caso de que se trate de convocatorias por derecho propio, estas deberán estar firmadas por los propietarios que convocan junto con los datos de inscripción de su unidad inmobiliaria.

#### **Artículo 67.**

La reunión de la Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con el *quorum* de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o medios tecnológicos o mixta, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La reunión de la Asamblea de Propietarios se podrá celebrar de manera presencial, por medio tecnológico o mixta que cuente con audio y video validable. El propietario debe participar con el requisito mínimo de uso de audio.

Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, el secretario de la reunión levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre de los asistentes y cantidad de propietarios habilitados para votar.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20 % de la totalidad de los propietarios del inmueble. Este 20 % podrá deliberar y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, siempre que esta Ley no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Los asistentes podrán escoger una nueva fecha para la segunda convocatoria.

Cuando se celebre una reunión de la Asamblea de Propietarios en segunda convocatoria, el *quorum* lo constituirán los propietarios que asistan, ya sea de manera presencial, representados o por medios tecnológicos, y sus decisiones serán válidas con la aprobación por mayoría simple de aquellas unidades

inmobiliarias que se encuentren al día con el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con la propiedad horizontal.

#### **Artículo 68.**

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario.

Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad.

El poder o la autorización podrá ser otorgado mediante un documento físico, público, privado o de forma electrónica, y deberá contener, como mínimo, los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número de finca y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas. La designación para la reunión de la Asamblea de Propietarios deberá hacerse, preferiblemente, con no menos de veinticuatro horas previas a la reunión; sin embargo, se aceptarán los poderes o autorizaciones hasta el momento de verificar el *quorum*. El poder o la autorización, de ser otorgado de forma privada, no requerirá formalidad alguna.

Para efectos de este artículo, se entiende que el derecho a voto corresponde a las unidades inmobiliarias que representen.

El administrador por sus funciones propias no podrá representar a ningún propietario.

Cualquier disposición sobre las reuniones que se celebren por medios tecnológicos será reglamentada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través de una resolución ministerial.

#### **Artículo 69.**

La Asamblea de Propietarios será presidida por el presidente, a falta de este, por el vicepresidente, a falta de este, por el secretario, a falta de este, por el tesorero, a falta de este, por el vocal y, a falta de estos o en los casos de convocatoria por derecho propio, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en 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 reunión de la Asamblea de Propietarios al momento de su celebración deberá estar a paz y salvo en las cuotas de gastos comunes y obligaciones económicas con la propiedad horizontal.

#### **Artículo 70.**

Las decisiones de la Asamblea de Propietarios para que surtan efecto legal y sean de obligatorio cumplimiento deberán ser aprobadas de acuerdo con los porcentajes establecidos en la presente Ley.

#### **Artículo 71.**

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 y/o medio tecnológico, fecha y hora, que deberán coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, y la transcripción del aviso de convocatoria con el cargo, el nombre o los nombres de quien o quienes convocaron de conformidad con los requisitos establecidos en la presente Ley.
4. Lista de propietarios o apoderados que asistan personalmente y/o por cualquier medio tecnológico validable en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, el número de finca y, cuando se trate de decisiones por las cuales se reforme el Reglamento de Copropiedad, se indique el coeficiente de participación.
5. *Quorum* de la reunión teniendo en cuenta el número de propietarios que asistieron de manera presencial y/o por medio tecnológico, de unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y el número de unidades inmobiliarias habilitadas para votar.
6. Quiénes fungieron como presidente y secretario en la reunión de la Asamblea de Propietarios y la forma como se eligieron, en el caso de que no sean titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.

8. Propuestas presentadas, con indicación de si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.

9. Fecha y hora de inicio y de terminación o de suspensión y de reinicio, si se llegara a presentar.

10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea de Propietarios.

La administración deberá comunicar a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o dato digital que haya indicado cada propietario, un resumen de las decisiones adoptadas, en un plazo no mayor de tres días calendario, contado desde la fecha de la reunión.

El acta deberá ser emitida en un plazo no mayor de diez días calendario, contado desde la fecha de la reunión, y será entregada por el secretario o el administrador a los propietarios cuando la soliciten.

En el caso de la reunión de la Asamblea de Propietarios que se celebre a través de medio tecnológico, el secretario de la Junta Directiva deberá guardar un archivo digital como prueba inequívoca de esta.

#### **Artículo 72.**

El acta de la Asamblea de Propietarios en la cual se elija la Junta Directiva o el administrador deberá presentarse para su inscripción en el Registro Público, en forma íntegra o por extracto, siempre que se cumpla con los requisitos establecidos, permitiéndose omitir de esta, todos los asuntos tratados que no sean materia de inscripción.

Cuando los miembros de la Junta Directiva electos o el administrador contratado sean personas naturales, al momento de su inscripción deberá incluirse su número de cédula de identidad personal, y si fuera una persona jurídica, sus datos de inscripción en el Registro Público.

### ***Capítulo VI - Junta Directiva***

#### **Artículo 73.**

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, como mínimo, de tres miembros distintos, los cuales ocuparán los cargos de presidente, secretario y tesorero, o la Asamblea podrá decidir un número mayor impar de miembros, según y conforme a la cantidad de unidades inmobiliarias, en otros cargos, como vicepresidente, vocal y otros que las

necesidades requieran. Estos miembros tendrán las facultades que les confieren esta Ley, su reglamentación, 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 sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.

Los miembros de la Junta Directiva deberán abstenerse de tomar decisiones sobre temas que involucren directamente a su unidad inmobiliaria o representen conflicto de intereses entre su función como directivo y propietario.

Ningún miembro de la Junta Directiva podrá ocupar de forma directa o indirecta el cargo de administrador de la propiedad horizontal, excepto en aquellos bienes inmuebles que consten de veinte o menos unidades inmobiliarias.

#### **Artículo 74.**

Los miembros de la Junta Directiva de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea de Propietarios, mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble. En el caso de existir más de un propietario postulado para un mismo cargo de la Junta Directiva, será escogido el propietario que reciba el voto favorable de la mayoría simple de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

La designación inicial para tales cargos se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

La designación inicial realizada por el promotor de los miembros de la Junta Directiva deberá ser renovada por los propietarios al momento en que se dé el traspaso del 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble con independencia de que el proyecto sea realizado por etapas o fases.

#### **Artículo 75.**

Solo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas que:

1. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias.
2. Preferiblemente, residan en la propiedad horizontal, en aquellos casos en que el bien inmueble sea de uso residencial o mixto.

3. Estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes al momento de la elección y durante todo el periodo como miembro de la Junta Directiva.
4. No estén inhabilitadas administrativa o judicialmente para ser miembro de la Junta Directiva.
5. Sean elegidas por la Asamblea de Propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior.

En caso de unidades inmobiliarias en copropiedad, se designará a un solo representante para ser miembro de la Junta Directiva.

Cuando la electa sea una persona jurídica, se hará representar por una persona natural.

#### **Artículo 76.**

Los directores electos por la Asamblea de Propietarios podrán recibir los beneficios que esta decida otorgar por el desempeño de sus cargos en atención a la administración de la propiedad horizontal. Estos beneficios estarán sujetos principalmente a la asistencia, colaboración activa en sus funciones como Junta Directiva y demás términos que establezca la Asamblea de Propietarios, aprobados mediante el voto favorable del 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

#### **Artículo 77.**

El miembro de la Junta Directiva que decida renunciar a su cargo antes de finalizar su periodo deberá presentar su renuncia por escrito ante los demás miembros de la Junta Directiva; de no cumplir con este procedimiento, podrá ser sancionado.

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 quorum. Estas vacantes y cambios de designación de dignatarios dentro del periodo de una Junta Directiva deberán ser debidamente inscritos en el Registro Público. De no poder constituir quorum, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes.

#### **Artículo 78.**

Los miembros de la Junta Directiva podrán renunciar, por cualquier motivo, a los cargos a los que fueron electos mediante nota explicativa al resto de la Junta Directiva. 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 quorum de acuerdo con la presente Ley. De no poder constituirse el quorum mínimo establecido por la presente Ley, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar, en un término no menor de diez días ni mayor de veinte días calendario, a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes. Esta acta de Asamblea deberá inscribirse en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario.

La renuncia establecida en el presente artículo deberá ser protocolizada e inscrita por el renunciante en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario y contará con la firma del director que renuncia. Durante este periodo, el director que ha renunciado deberá permanecer y ejercer el cargo hasta que quede inscrita su renuncia.

#### **Artículo 79.**

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 en un lugar visible de la propiedad horizontal y no será necesario que aparezcan otros nombres.

#### **Artículo 80.**

La Junta Directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios en lo referente a la administración, mantenimiento, operación, seguridad y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios.
2. Considerar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborados por el administrador y los estados financieros elaborados por un contador público autorizado de haber sido requeridos para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.
3. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en esta Ley.
4. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto, que corresponda a una reparación necesaria e imprescindible, con carácter de urgencia, que no permita observar el término que establece esta Ley para un llamado de Asamblea ordinaria o extraordinaria para su aprobación, y comunicar al resto de los propietarios de este desembolso.

5. Acoger las solicitudes de los propietarios relativas al pago de las cuotas de gastos comunes y proponer para decisión de la Asamblea de Propietarios individuales o colectivos que beneficien la recaudación de las cuotas de gastos comunes, en atención a lo establecido en el artículo 23.
6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el administrador y enviar un resumen, como mínimo semestralmente, de estos informes a todos los propietarios, con copia del estado de cuenta del banco y de la conciliación bancaria del último mes presentado. Cada Asamblea de Propietarios podrá determinar un periodo de entrega de informes menor al señalado.
7. Aprobar o rechazar los nombramientos y remociones de los empleados de la propiedad horizontal propuestos por el administrador, de acuerdo con el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
8. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un profesional del derecho con experiencia en propiedad horizontal que facilite el buen funcionamiento y operación de esta. En caso de que la contratación de los servicios legales sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.
9. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un contador público autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el administrador y rendir un informe anual en la Asamblea Ordinaria de Propietarios. En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.
10. Cuando sea necesario, contratar ingenieros, arquitectos y demás técnicos idóneos que se requieren para la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y vigilar su ejecución. En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.
11. Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios.
12. Evaluar las cotizaciones y presupuestos que presente el administrador para la compra de bienes o insumos o contratación de servicios, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
13. Aprobar o rechazar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el administrador en relación con el funcionamiento y operación de la propiedad horizontal.

14. Resolver las quejas que le presente el administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que esta Ley, su reglamentación o el Reglamento de Copropiedad y de Uso, y tomar las medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.

15. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, elaborar e implementar inicialmente el Reglamento de LUo para los bienes comunes, que posteriormente podrá ser modificado, aprobado o rechazado por la Asamblea de Propietarios.

16. Rendir un informe detallado en la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.

17. Atender, de forma colegiada y en reunión de Junta Directiva, las solicitudes, quejas y sugerencias de los propietarios que no hayan sido resueltas por el administrador o por causa de este.

18. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el administrador, o con cualquier otro personal dentro de la propiedad horizontal, por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.

19. Ordenar al administrador realizar el desglose de la recaudación de las cuotas de gastos comunes mensuales para ser depositados en la cuenta que corresponda al Fondo para Imprevistos.

20. Atender las solicitudes de la Asamblea de Propietarios para el uso del Fondo para Imprevistos y ejecutar las ordenadas por esta, o sugerir su utilización ante la Asamblea de Propietarios.

21. Implementar los protocolos de bioseguridad ordenados por las autoridades correspondientes, necesarios para preservar la salubridad y seguridad de los ocupantes de la propiedad horizontal.

22. Autorizar al administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.

23. Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.

24. Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.

25. Establecer las reglas de su funcionamiento.

La Junta Directiva no está autorizada para exonerar cuotas de gastos comunes, esto incluye recargos, multas y cuotas extraordinarias.

#### **Artículo 81.**

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.

#### **Artículo 82.**

El porcentaje de las cuotas de gastos comunes destinado para el Fondo para Imprevistos deberá ser depositado en cuenta aparte en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y solo podrá girarse sobre esta cuenta, mediante autorización de la Asamblea de Propietarios.

#### **Artículo 83.**

Los miembros de la Junta Directiva no serán responsables personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley. De igual manera, los miembros de la Junta Directiva no podrán ser objeto de medidas cautelares civiles de carácter personal ni en sus bienes, por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley.

#### **Artículo 84.**

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 cualquier otra ocasión que lo disponga la propia Junta Directiva por resolución o cuando el presidente o el administrador lo considere necesario.

#### **Artículo 85.**

Las convocatorias para las reuniones de la Junta Directiva las efectuará el presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, y serán comunicadas a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada director, en un término no menor de cinco días ni mayor de quince días calendario antes de la fecha de la reunión.

En las sesiones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

#### **Artículo 86.**

Para constituir quorum en una reunión de Junta Directiva, se requerirá, por lo menos, de la asistencia personal o por cualquier medio tecnológico validable de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores participantes de la reunión con derecho a voto.

### ***Capítulo VII - Funciones de los Directores***

#### **Artículo 87.**

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 a las reuniones ordinarias o extraordinarias 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 de gastos comunes, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del administrador.
6. Extender, cuando se le solicite, las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes, en un término no mayor de tres días calendario.
7. Ejercer las demás que le sean señaladas por la presente Ley, su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

#### **Artículo 88.**

Son funciones del secretario 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. Actuar como secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
4. Llevar un libro o registro de 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, cuando se le solicite, las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes, en ausencia del administrador y del presidente, en un término no mayor de tres días calendario.
7. Extender certificaciones.
8. Ejercer las demás que le sean señaladas por la presente Ley, su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

#### **Artículo 89.**

Son funciones del tesorero las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del presidente, del vicepresidente y del secretario.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del presidente, del vicepresidente y del secretario.
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. Llevar un control detallado de los depósitos efectuados al Fondo para Imprevistos y, en el caso de realizar retiros, velar por su buen manejo.
5. Presentar los balances mensuales del Fondo para Imprevistos al resto de los miembros de la Junta Directiva.
6. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en esta Ley.
7. Extender, cuando se le solicite, las certificaciones de paz y salvo de las cuotas de gastos comunes, en un término no mayor de tres días calendario.

8. Ejercer las demás que le sean señaladas por la presente Ley, su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

#### **Artículo 90.**

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 sesiones 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. Ejercer las demás que le sean señaladas por la presente Ley, su reglamentación o la Asamblea de Propietarios.

#### **Capítulo VIII - Administrador**

#### **Artículo 91.**

El administrador será nombrado por la Junta Directiva mediante el voto favorable de la mayoría simple de los directores. Esta contratación deberá ser inscrita en el Registro Público.

De considerarlo necesario y/o urgente, la Asamblea de Propietarios en reunión ordinaria o extraordinaria ordenará a la Junta Directiva cambios en esta designación por el voto favorable de no menos del 51 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

El administrador podrá ser persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará en las funciones de la administración.

En el evento de que una propiedad horizontal cuente con menos de veinte unidades inmobiliarias, se podrá prescindir del nombramiento de un administrador, labor que ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.

#### **Artículo 92.**

Quien desempeñe el cargo de administrador de una propiedad horizontal deberá tener perfil gerencial, con conocimientos en recursos humanos y régimen laboral, solución de conflictos, contabilidad y del manejo de la legislación de la propiedad horizontal y todas las relacionadas con este.

El administrador no podrá formar parte de la Junta Directiva, con excepción de propiedades horizontales que cuenten con menos de veinte unidades inmobiliarias.

### **Artículo 93.**

El administrador tendrá las obligaciones que le confieran esta Ley, su reglamentación, las que le otorguen el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y la Junta Directiva, así como las siguientes:

1. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de esta Ley, las normas del Reglamento de Copropiedad y de Uso y las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, así como 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, de bioseguridad y de conservación.
4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones contra estos.
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. Acordar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, que serán aprobados o rechazados por la Junta Directiva, ciñéndose siempre a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.
7. Celebrar los contratos aprobados por la Junta Directiva o por la Asamblea de Propietarios, necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad y al presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios.

8. Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios, a menos que la Junta Directiva decida ejercer o supervisar esa función.

9. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes, así como manejar la caja menuda que le podrá asignar la Junta Directiva.

10. Notificar mensualmente a los respectivos acreedores hipotecarios la morosidad de las unidades inmobiliarias de aquellos que mantengan un atraso de cuatro meses en el pago de sus cuotas de gastos comunes.

11. Realizar el desglose de la recaudación mensual de la cuota de gastos comunes para ser depositados al Fondo para Imprevistos, y elaborar un informe mensual para ser presentado al tesorero y/o a la Junta Directiva.

12. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal que afecten las áreas comunes o unidades inmobiliarias privadas.

13. Solicitar a los propietarios de las unidades inmobiliarias las reparaciones urgentes sobre daños que afecten a otra unidad inmobiliaria o las áreas o bienes comunes, procediendo de acuerdo con lo que establece el artículo 29.

14. Convocar a la Asamblea de Propietarios extraordinaria conforme a lo establecido en esta Ley.

15. Elaborar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos, 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.

16. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales, incluyendo el desglose entre la recaudación de la cuota de gastos comunes y lo correspondiente al Fondo para Imprevistos.

17. Asistir al secretario o quien sea designado para ejercer esta función en las reuniones de Asamblea de Propietarios y en lo referente al registro de actas de las reuniones de Asambleas de Propietarios, cuando así lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios.

18. Extender, en ausencia del secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.

19. Entregar copias de las actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos las soliciten, en un término no mayor de tres días calendario.

20. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite a su costa, copia del Reglamento de Copropiedad y del Reglamento de Uso.

21. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias que hayan cumplido con el pago de todas las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con la propiedad horizontal, en un término no mayor de tres días calendario.

22. Depositar los fondos provenientes de las cuotas de gastos comunes y del Fondo para Imprevistos en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguido del nombre del inmueble o a nombre del que aparezca la propiedad inscrita en el Registro Público.

23. Entregar a la Junta Directiva una vez terminada la relación contractual, todos los documentos propios de la administración y aquellos que hayan sido puestos bajo su custodia por esta, los que podrán incluir libros de actas de Junta Directiva y acta de Asamblea de Propietarios, estados de cuenta, correspondencia, documentación relativa a cuentas bancarias, llaves de la oficina de administración y del inmueble. Además, todos aquellos que estuvieran bajo su responsabilidad, de lo cual se levantará un acta de entrega firmada por el administrador y un representante de la Junta Directiva.

24. Cualquier otra función que le otorgue esta Ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y la Junta Directiva.

#### **Artículo 94.**

El administrador debe elaborar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos respecto al manejo de los fondos durante el año fiscal, para ser considerados y presentados por la Junta Directiva en la reunión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo, debe contener como mínimo:

1. Desglose de los ingresos y egresos anuales de cada cuenta.
2. Lista de morosidad.
3. Desglose de cuentas por pagar.

4. Saldo en bancos al finalizar el periodo.

5. Proyección de ingresos, egresos y recolección para el siguiente año.

#### **Artículo 95.**

El proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos de que trata el artículo anterior deberán ser enviados obligatoriamente a cada uno de los propietarios por los medios previstos para la convocatoria de las asambleas, con no menos de quince días calendario de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios; de no cumplir con este requisito, la reunión no se llevará a cabo.

#### **Artículo 96.**

El administrador tendrá la responsabilidad de conocer el alcance de sus funciones y obligaciones y no podrá extralimitarse o usurpar funciones o facultades que correspondan a la Junta Directiva, Asamblea de Propietarios o autoridades competentes.

El administrador no será responsable personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecute en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva, de conformidad con la presente Ley. De igual manera, no podrá ser objeto de medidas cautelares civiles de carácter personal ni en sus bienes, por las actuaciones que ejecute en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva, de conformidad con la presente Ley.

#### **Artículo 97.**

El administrador y el personal a su cargo deberán respetar los derechos que les asistan a los propietarios o a quien le haya cedido a cualquier título el uso de su unidad inmobiliaria y, a su vez, los temas personales sean tratados con la debida confidencialidad y reserva.

### ***Capítulo IX - Comités***

#### **Artículo 98.**

En las propiedades horizontales multiusos bajo el mismo Régimen de Propiedad Horizontal, para simplificar su administración se permitirá la creación de los comités de componentes para coordinar las necesidades internas de sus áreas comunes. Estos serán electos en reunión de la Asamblea de Propietarios de su respectivo componente y su vigencia estará determinada en el Reglamento de Copropiedad.

### **Artículo 99.**

El Comité de Componente estará conformado, como mínimo, por un coordinador y un secretario, para los efectos de convocar y sesionar, e inclusive podrá nombrar a un subadministrador de ser necesario, y este responderá al administrador principal.

Estos comités siempre deben responder ante la Asamblea de Propietarios y la Junta Directiva.

### **Artículo 100.**

El Reglamento de Copropiedad podrá señalar un número mayor de propietarios que podrán conformar estos comités. En todo caso, la Junta Directiva de la propiedad horizontal deberá estar conformada, por lo menos, por un miembro de cada Comité de Componente, con la finalidad de que todos los usos estén representados.

### **Artículo 101.**

El Comité de Componente tendrá las funciones que se dispongan en el Reglamento de Copropiedad, además las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a su componente en la Junta Directiva de la propiedad horizontal.
2. Aconsejar al administrador sobre decisiones relativas a la administración, uso y conservación de los bienes comunes internos de su respectivo componente, las cuales deberán constar en actas.
3. Analizar las cuentas y el informe del administrador en lo relativo a su componente, así como recomendar su aprobación o rechazo ante la Junta Directiva.
4. Revisar el presupuesto y el informe de ingresos y egresos que presente el administrador anualmente en lo relativo a su componente, para su aprobación o rechazo.
5. Sugerir y promover ante la Asamblea de Propietarios reformas al Reglamento de Copropiedad que guarden relación con el respectivo componente, así como elaborar un Reglamento de Uso para el mejor aprovechamiento de los bienes y áreas comunes de su componente.
6. Verificar con la Junta Directiva que el administrador o el subadministrador, si lo hubiera, cumpla con los acuerdos de la Asamblea de Propietarios inherentes a su componente.

7. Dar su recomendación a la Junta Directiva para la contratación de servicios o ejecución de las obras necesarias para mantener en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación los bienes y áreas correspondientes a su componente.
8. Realizar reuniones ordinarias y/o extraordinarias presenciales o por medios electrónicos, tantas veces como las circunstancias lo requieran, para tratar materias de interés de su componente.
9. Elaborar junto con el administrador una propuesta de presupuesto para el establecimiento de cuotas de gastos comunes ordinarias o extraordinarias o proponer modificaciones, en atención a las necesidades, uso, mantenimiento y conservación de los bienes comunes de su componente, la cual deberá ser presentada ante la Asamblea de Propietarios para su aprobación o rechazo.
10. Dar cuenta a la Junta Directiva de sus observaciones sobre la administración de la propiedad horizontal.
11. Informar a la Junta Directiva sobre situaciones relacionadas con el incumplimiento de obligaciones por parte los propietarios de su componente.
12. Sugerir a la Junta Directiva la intervención de la autoridad competente, en los casos previstos en esta Ley o en los que considere necesario en lo relativo a su componente.
13. Las demás que se establezcan en el Reglamento de Copropiedad.

#### **Artículo 102.**

El Comité de Transición será un conjunto conformado por los primeros propietarios del inmueble en un número no mayor de cinco ni menor de tres, los cuales serán escogidos por mayoría simple de los asistentes en la primera reunión de la Asamblea de Propietarios. Este Comité colaborará y participará en la toma de decisiones concernientes al inmueble, mientras esté vigente la administración de la promotora, hasta la escogencia de la primera Junta Directiva electa por los propietarios. Este Comité debe velar por los intereses de los propietarios y del inmueble.

#### **Capítulo X - Proindivisión**

#### **Artículo 103.**

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 de la edificación.
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 104.**

En caso de haber sido destruida 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 105.**

Siempre que la edificación amenace ruina, según la Oficina de Seguridad del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, 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 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 estuvieran de acuerdo con dicha decisión no podrán ser obligados a contribuir, pero la mayoría deberá adquirir la parte de la minoría, según tasación judicial o decisión arbitral.

#### **Artículo 106.**

Cuando por ocurrir siniestro, debidamente certificado por la Oficina de Seguridad del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, 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 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 de la propiedad horizontal, tal como aparece en la tabla de valores y porcentajes 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, ante los propietarios de la edificación en el valor de la indemnización correspondiente a cada propietario hasta la concurrencia de sus créditos, 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, contado a partir de la fecha en la 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 107.**

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 de que trata este artículo deberá inscribirse en el Registro Público.

#### ***Título VIII - Dirección de Propiedad Horizontal***

#### **Artículo 108.**

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 Horizontal y tendrá entre sus funciones las siguientes:

1. Acoger y resolver las solicitudes para la constitución del Régimen de 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, o la Junta Directiva o el administrador de unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Requerir a la Junta Directiva o al administrador, inscrito en el Registro Público, el informe auditado sobre su gestión, por solicitud del 20 % de la totalidad de los propietarios, siempre que los peticionarios demuestren que su unidad inmobiliaria se encuentra al día en el pago de las cuotas de gastos comunes de los proyectos incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
6. Requerir a la Junta Directiva o al administrador, inscrito en el Registro Público, un informe actualizado sobre los depósitos al Fondo para Imprevistos, por solicitud del 20 % de la totalidad de los propietarios, que a su vez se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.
7. Verificar la forma y contenido, previa a su inscripción ante el Registro Público, 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, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad.
8. Conocer y resolver las solicitudes en relación con la calificación de determinadas mejoras adicionales como suntuosas.
9. Conocer y resolver las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y el administrador, a fin de que se cumpla con esta Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad, y su decisión será vinculante.
10. Emitir las resoluciones aprobando o no la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal.
11. Velar por el cumplimiento de la presente Ley.

12. 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 quinientos balboas (B/.500.00) y un máximo de cinco mil balboas (B/.5 000.00).

El Organo Ejecutivo reglamentará esta materia.

13. Capacitar a los propietarios, administradores y promotores en todas las normativas en materia de Régimen de Propiedad Horizontal.

14. Dictar y ordenar temporalmente medidas en las propiedades horizontales, cuando existan violaciones flagrantes de los derechos consagrados en la Constitución Política y las leyes de la República.

15. 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.

### ***Título IX -Resolución de Conflictos***

#### **Artículo 109.**

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 las cuotas de gastos comunes, los jueces de paz tendrán competencia hasta la cuantía que establece la ley. 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.

Los propietarios interesados podrán optar a someterse a procesos arbitrales.

Los jueces de paz tendrán competencia para conocer y resolver situaciones o controversias que se presenten dentro de la propiedad horizontal entre los propietarios y/o estos con el administrador.

#### **Artículo 110.**

El Organo Judicial podrá crear juzgados especializados, que conocerán exclusivamente sobre propiedad horizontal y las normas establecidas en esta Ley, atendiendo a las reglas de competencia a través de procedimientos sumarios.

Estos juzgados serán establecidos progresivamente en toda la República. De igual manera, una vez creados tendrán competencia para el cobro de los gastos comunes sin importar la cuantía. El Estado proporcionará al Organo Judicial los recursos presupuestarios que se requieran para el funcionamiento de estos juzgados especializados.

#### **Artículo 111.**

Las acciones contra decisiones de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y/o administrador prescriben en el término de tres meses, contado a partir de su publicación, entrega a los propietarios o su inscripción en el Registro Público, si aplica.

### ***Título X - Disposiciones Complementarias***

#### **Artículo 112.**

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 regirán por las normas de derecho común.

En consecuencia, las limitaciones, restricciones y gravámenes que afecten a inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal se reconocen sin perjuicio de 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, arrendamiento inmobiliario (*leasing* inmobiliario) o a cualquier otra transacción que afecte la titularidad del bien.

#### **Artículo 113.**

El Régimen de Propiedad Horizontal se aplicará a proyectos de interés social, en beneficio directo para el Estado y la comunidad. El Estado reglamentará la materia para garantizar el acompañamiento social de los nuevos propietarios de este tipo de viviendas en materia de liderazgo, organización comunitaria y de educación sobre la legislación de la propiedad horizontal, salubridad, seguridad, sana convivencia y mantenimiento preventivo de las instalaciones.

#### **Artículo 114.**

Para la transferencia de una unidad inmobiliaria 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 con la propiedad horizontal firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en la ley o el Reglamento de Copropiedad.

Esta certificación también será necesaria en caso de adjudicación por remate judicial y será expedida por el administrador o de acuerdo con el orden jerárquico de dignatarios establecidos en la presente Ley. La certificación deberá ser exigida por el notario público para su protocolización en la respectiva escritura.

En ausencia de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva o administrador durante un periodo de más de cinco años, se inscribirán las órdenes dictadas por el Organismo Judicial o el Ministerio Público, sin necesidad de paz y salvo a que se refiere este artículo.

#### **Artículo 115.**

La administración de las unidades inmobiliarias informará, mensualmente y por escrito, a las instituciones acreedoras de hipotecas o en fideicomisos sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atraso de dos meses o más en el pago de sus cuotas de administración, conservación y mantenimiento de bienes comunes y quienes estarán obligadas a recibir la notificación y actuar de acuerdo con las cláusulas del contrato de hipoteca. De cumplirse lo anterior, una vez rematada la unidad inmobiliaria, la responsabilidad de pago de las cuotas morosas y otras obligaciones económicas recaerá sobre sus acreedores hipotecarios. De no ser así, si resultara rematada la unidad inmobiliaria por parte del acreedor hipotecario, la unidad asumirá la responsabilidad del pago de las cuotas de gastos comunes morosas. Los acreedores hipotecarios o fiduciarios podrán incluir en sus mensualidades las cuotas de gastos comunes como parte integral de estas para ser remitidas a la administración de la propiedad horizontal.

#### **Artículo 116.**

El usufructo de las áreas y facilidades comunes de la propiedad, como vestíbulo, 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 las cuotas de gastos comunes correspondientes por parte de cada propietario.

#### **Artículo 117.**

En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades inmobiliarias comerciales o mixtas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, será obligatorio anunciar si la azotea será o no de uso común.

Las azoteas podrán ser de uso exclusivo de algunas unidades inmobiliarias, con exclusión de otras unidades, y se deberá especificar 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 de propiedad común de todas las unidades inmobiliarias que conformen la propiedad horizontal, con acceso directo desde las áreas comunes.

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 en los proyectos comerciales o mixtos es reservada por el promotor o propietario inicial para futura construcción o instalación, esta 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 118.**

Se adiciona el artículo 2-A a la Ley 45 de 2007, así:

*.Nota: Ver texto vigente en la norma respectiva.*

### ***Título XII - Disposiciones Finales***

#### **Artículo 119.**

Si los miembros de la Junta Directiva o el administrador incumplen las obligaciones previstas en la presente Ley y su reglamentación o si incurren en un manejo irregular de las cuotas de los propietarios o de los fondos de la propiedad horizontal quedarán inhabilitados para el cargo de forma temporal o definitiva. Esta inhabilitación se hará conforme a las decisiones de la Dirección de Propiedad Horizontal o de las autoridades jurisdiccionales o arbitrales correspondientes.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial reglamentará el procedimiento administrativo para la aplicación del presente artículo.

#### **Artículo 120.**

En la promesa de compraventa que suscriban el promitente comprador y el promitente 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, tendría 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 o los edificios.

3. Cantidad de estacionamientos a que tendría derecho la unidad inmobiliaria.

4. Información detallada de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Copropiedad sobre 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 periodo 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 exceder un máximo de tres meses contado 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 ocupación.

b. Se haya hecho entrega de la unidad inmobiliaria con sus correspondientes 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 efectos 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 en un periodo no mayor de treinta días calendario.

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 121.**

Para el cálculo de las áreas de las unidades inmobiliarias, se incluirá el área que ocupen las columnas dentro de la respectiva unidad inmobiliaria, los aleros y losas exteriores que porten algún equipamiento o instalación que sirva a la unidad inmobiliaria, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que, a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad inmobiliaria.

#### **Artículo 122.**

Todos los reglamentos de copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, y se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, 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 de 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 123.**

El Organo Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, reglamentará la presente Ley.

#### **Artículo 124.**

La presente Ley subroga la Ley 31 de 18 junio de 2010 y adiciona el artículo 2-A a la Ley 45 de 31 de octubre de 2007.

#### **Artículo 125.**

Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

#### **COMUNIQUESE Y CUMPLASE.**

Proyecto 582 de 2021 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los diecinueve días del mes de enero del año dos mil veintidós.