

LEY 31  
De 18 de junio de 2010

## Que establece el Régimen de Propiedad Horizontal

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

### Título I Disposiciones Generales

**Artículo 1.** Se establece el Régimen de Propiedad Horizontal que regula la propiedad horizontal como un tipo especial de propiedad, constituida sobre unidades inmobiliarias, susceptibles de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública en donde coexisten la propiedad singular sobre los bienes privados y la copropiedad sobre los bienes comunes.

**Artículo 2.** Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley:

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, o dados en concesiones, que autorizan el uso del terreno para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las lotificaciones, parcelaciones y urbanizaciones con lotes servidos, cuyas mejoras se edifiquen posteriormente.
5. Las construcciones o edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquiera actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privados.
6. Las urbanizaciones que en la actualidad se rigen a través de asociaciones sin fines de lucro.
7. Los proyectos o desarrollos, ya sean edificios, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones y otro tipo de unidad inmobiliaria edificada sobre terreno o finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal.
8. Cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria, conjunto, edificios o urbanizaciones, parcelaciones o lotificaciones, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del Régimen.

**Parágrafo transitorio.** En el caso de los numerales 3 y 6 el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, junto con las autoridades competentes vinculadas a este tema, reglamentará el procedimiento, la forma y los términos en que hará efectiva la incorporación al Régimen, así como el marco regulatorio de las urbanizaciones privadas que no se incorporen al Régimen de Copropiedad y deseen mantener su condición privada.

**Artículo 3.** Las unidades inmobiliarias a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte. El Reglamento de Copropiedad no podrá establecer disposiciones que limiten tales derechos.

**Artículo 4.** Cuando un inmueble se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal y estuviera hipotecado, se requerirá el consentimiento del acreedor hipotecario. Si se trata de una edificación construida sobre terreno ajeno, se exigirá la anuencia del dueño del terreno o finca y se establecerán las condiciones entre el dueño del terreno o finca y las mejoras con motivo de la incorporación a dicho Régimen. Estas exigencias deberán formar parte integral de la escritura pública en que se protocolizó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

**Artículo 5.** Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

1. *Acreedor hipotecario.* Aquel que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.
2. *Administrador.* Persona natural o jurídica que administra una o más unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. *Anejo o anexo.* Dependencia de una propiedad que, aunque no está unida físicamente, es complementaria o accesoria de ella, formando una sola unidad, como los depósitos, estacionamientos y otros similares.
4. *Asamblea de Propietarios.* Reunión de los dueños de las unidades inmobiliarias para tratar aspectos necesarios de la propiedad horizontal, propios de su normal actuación y desenvolvimiento habitual.
5. *Azotea.* Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas con techo o sin techo que la proteja, o que sirva de techo protector.
6. *Bienes comunes.* Partes de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados de acuerdo con su coeficiente de participación asignado en el Reglamento de Copropiedad que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce.
7. *Bienes comunes de uso exclusivo.* Los que en el Reglamento de Copropiedad han sido asignados para uso exclusivo a favor de una determinada unidad inmobiliaria.
8. *Bienes privados.* Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público pertenecen a determinada persona o personas individual o colectivamente.
9. *Coficiente de participación, cuota de participación o cuota atribuida.* Porcentaje o cuota que tiene todo propietario de unidad inmobiliaria sobre los bienes comunes y que genera derechos y obligaciones, el cual es proporcional al valor de su propia unidad inmobiliaria fijado en términos de porcentajes del valor total de incorporación de la Propiedad Horizontal.
10. *Condominio.* Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
11. *Conjunto inmobiliario.* Desarrollo inmobiliario conformado por un grupo de unidades inmobiliarias proyectadas o construidas sobre una o más fincas que comparten áreas y

servicios de uso y utilidad general o común, como vías internas, estacionamientos, 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 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.

12. *Comité de Administración de Propiedad Horizontal.* Agrupación conformada por los representantes de cada propiedad horizontal que comparten áreas comunes indivisibles de un conjunto incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyas funciones y obligaciones deberán estar determinadas en el Reglamento de Copropiedad originario de la propiedad horizontal y en los Reglamentos de Copropiedad de cada propiedad horizontal. La propiedad horizontal originaria del conjunto inmobiliario así estructurado deberá especificar las formas en que se desarrollarán y administrarán los bienes comunes.
13. *Cuotas de gastos comunes.* Obligación que tiene cada propietario de las unidades inmobiliarias de cubrir con su participación los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación, según lo establezca esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o lo disponga la Asamblea de Propietarios. Además incluye las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas y cualquiera otra debidamente establecida en el Reglamento o adoptada por la Asamblea.

Las cuotas comunes ordinarias deberán 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.
14. *Edificio.* Estructura construida sobre una finca o terreno.
15. *Fachada.* Cualquier parte externa de las unidades inmobiliarias.
16. *Gastos comunes.* Son los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de los bienes comunes dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, que deben ser sufragados con los aportes de cada uno de los propietarios, según lo establezca esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o lo disponga la Asamblea de Propietarios.
17. *Lotificación.* División de un globo o parcela de terreno de 1,000 metros cuadrados o menos que responde a un patrón común en dimensión y área.

18. *Morosidad*. Tardanza en el cumplimiento de una obligación o en el pago de una cantidad líquida y vencida. En caso de una propiedad horizontal, la mora en los pagos de las diferentes cuotas se estima a partir de dos meses.
19. *Parcelación*. División de un terreno de 1 hectárea como mínimo y que no presenta un patrón repetitivo en cuanto a área y dimensión en uno o varios lotes.
20. *Penthouse*. Unidad inmobiliaria situada, generalmente, en los últimos niveles de un edificio.
21. *Pisos*. Divisiones horizontales de los edificios.
22. *Proindivisión*. Caudales o cosas singulares que están en comunidad.
23. *Promotor*. Persona natural o jurídica que promueve la construcción de una propiedad horizontal.
24. *Propietario*. Persona que tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien debidamente inscrito a su nombre en el Registro Público, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.
25. *Proyecto de interés social*. Aquel que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial certifique como tal.
26. *Quórum*. Número mínimo establecido de miembros cuya asistencia es considerada necesaria para poder deliberar válidamente y adoptar resoluciones.
27. *Reglamento de Copropiedad*. Conjunto de normas, derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentran sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.
28. *Reglamento de Uso*. Reglamento que dicta la Junta Directiva con aprobación de la Asamblea de Propietarios para asegurar el mejor uso y mantenimiento de los bienes comunes.
29. *Unidad inmobiliaria*. Secciones que conforman un desarrollo, urbanización, edificio o proyecto sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
30. *Urbanización*. Conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.
31. *Usos*. Los que se indican en el Reglamento de Copropiedad y se permiten en la 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.

32. *Tiempo compartido*. Modalidad mediante la cual el propietario o los propietarios de un inmueble destinado al alojamiento público turístico o al uso residencial lo someten 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.
33. *Votación*. Acto que se emplea para la toma de decisiones de las propuestas que se presenten a la Asamblea de Propietarios, y que se manifiesta por medio de palabra,

papeletas, bolas o actitudes, al aprobar o rechazar alguna propuesta, para elegir a una persona o a varias personas para determinados cargos.

34. *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.
35. *Título constitutivo.* Escritura pública debidamente inscrita en el Registro Público, mediante la cual se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal determinada finca.

## **Título II** Comunidad de Bienes

**Artículo 6.** Cuando se trate de un edificio o unidades inmobiliarias edificadas sobre una finca que pertenezca a varios propietarios, siempre que las características lo permitan a juicio del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y que su división sea factible entre los propietarios, cualquiera de estos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades comunes para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal. Los propietarios contarán con la alternativa de la vía del proceso arbitral.

Si los propietarios no se pusieran de acuerdo en cuanto a la división, cualquiera podrá recurrir por la vía judicial para que mediante proceso sumario se resuelva la división y se logre la adjudicación correspondiente, de conformidad con el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en esta Ley. En estos negocios, la parte demandante y la demandada podrán designar sendos peritos o evaluadores profesionales.

Cuando se trate de partes plurales, la designación del perito o evaluador profesional se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así la designación la hará el juez de circuito, quien de considerarlo necesario podrá solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la designación de un perito o evaluador profesional en su representación.

**Artículo 7.** En los casos del artículo anterior, el juez concederá a los peritos el término de un mes, prorrogable por un mes adicional, con el fin de que presenten 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 20, pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

**Artículo 8.** Para los efectos de los artículos 6 y 7, cuando la unidad inmobiliaria tenga un financiamiento concedido por una persona natural o jurídica, se necesitará la aprobación de la persona correspondiente para efectuar la división de la unidad inmobiliaria y la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

### **Título III** Valores Inmobiliarios

**Artículo 9.** El valor de cada unidad inmobiliaria se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial, lo cual queda supeditado al valor catastral de la finca o fincas y las mejoras declaradas.
2. Por acuerdo del 66% de las unidades inmobiliarias.
3. Por decisión judicial o arbitral.
4. Por avalúo catastral cuando no se haya fijado por 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 10.** Los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse por separado para cada una de las unidades inmobiliarias que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.

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

**Artículo 11.** Cada propietario podrá vender a otro propietario de la misma propiedad horizontal los anejos de su unidad inmobiliaria 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 12.** Las unidades inmobiliarias podrán ser modificadas para formar otras reducidas o mayores, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Que la modificación no afecte la estabilidad, conservación y funcionamiento de la propiedad horizontal.
2. Que la modificación cumpla con las normas de desarrollo urbano.
3. Que la aprobación de la Asamblea de Propietarios represente no menos del 66% de todas las unidades inmobiliarias.
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 13.** En las operaciones bancarias con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor hipotecario o anticrético podrán pactar que los derechos que esta Ley confiere al propietario puedan ser ejercidos por el acreedor.

**Artículo 14.** Una vez incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, el promotor, el Administrador, la Junta Directiva o quien tenga la responsabilidad de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal estará obligado a asignar el estacionamiento y los bienes anejos que correspondan a cada unidad inmobiliaria de acuerdo con el artículo 38.

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

1. Cuando perjudiquen a los propietarios de las unidades inmobiliarias incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
2. Cuando los propietarios de las unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal queden excluidos de los derechos o beneficios de tales bienes.
3. Cuando queden con menos de la cantidad de estacionamientos que establecen las normas de ordenamiento territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

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

**Artículo 15.** Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble los siguientes:

1. En el caso de propiedad horizontal de edificios, el área de terreno en que se encuentran construidos el edificio o los edificios o las unidades inmobiliarias, salvo en el caso de

inmuebles construidos sobre terreno de propiedad de una o más personas o dados en concesiones según lo previsto en el numeral 3 del artículo 2.

2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento de las unidades inmobiliarias.
3. Los bienes que 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.

**Artículo 16.** Son bienes comunes los siguientes:

1. Los cimientos, columnas, vigas 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.
2. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento de visitas, si los hubiera, patios y jardines.
3. Las áreas destinadas al alojamiento de empleados encargados del inmueble.
4. Las áreas e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
5. Los ascensores, incineradores de residuos y buzones.
6. Los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

**Artículo 17.** Pertenece en comunidad únicamente para los propietarios de unidades inmobiliarias de un mismo piso, lo que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de dicho piso, salvo las áreas de acceso general, de ventilación o de iluminación que son del beneficio común de todos los propietarios de la propiedad horizontal.

**Artículo 18.** La Asamblea de Propietarios podrá acordar que algunos bienes comunes tengan el carácter de exclusivos, para uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal, en cuyo caso corresponderá a ese propietario o esos propietarios de unidades inmobiliarias beneficiadas con el uso exclusivo los gastos de mantenimiento y conservación de esos bienes comunes originalmente.

Igualmente, podrá otorgarse a uno o más propietarios el derecho de uso exclusivo de un bien común, bajo las condiciones que se establezcan, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal o con posterioridad por la aprobación de no menos del 66% de todas las unidades inmobiliarias.

Así mismo, la Asamblea de Propietarios, en decisión tomada por no menos del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias, podrá aprobar o no la adquisición de un bien privativo ofrecido previamente por su propietario, para que sea utilizado como bien común de venta, arrendamiento, donación o cualquiera otra modalidad, a la propiedad horizontal.



Queda entendido que recae sobre cada unidad inmobiliaria la obligación de pagar las cuotas de gastos comunes con entera independencia de posibles fusiones.

**Artículo 19.** Salvo la obligación de pagar las cuotas de gastos comunes, que son de carácter real por recaer sobre la unidad inmobiliaria, los deberes y derechos de todo propietario sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad inmobiliaria. En la transferencia, gravamen, secuestro o embargo de una unidad inmobiliaria, se deberán incluir estos derechos y obligaciones y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos separadamente del piso o departamento que se accede.

**Artículo 20.** El coeficiente de participación o la cuota de participación sobre los bienes comunes será proporcional al valor de la unidad inmobiliaria de su dominio y deberá fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras y menoscabos de cada piso o unidad inmobiliaria no alteran la cuota atribuida, que solo podrá variarse con la aprobación del 66% de los votos de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias, salvo lo dispuesto en el artículo 11.

Igual ocurre con los casos en que sea necesario el aumento de la cuota de gastos comunes, ya que deberá corresponder a una necesidad comprobada para el funcionamiento de la propiedad horizontal, caso en el cual se requerirá del 51% de los votos de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias como porcentaje mínimo para su respectiva aprobación.

**Artículo 21.** Las cuotas de gastos comunes de las unidades inmobiliarias y el pago de estas recaen sobre el inmueble, independientemente de quien sea su propietario.

Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones de su unidad inmobiliaria que afecten a otra unidad inmobiliaria. De no hacerlo, el administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro de acuerdo con el artículo 25.

**Artículo 22.** Los propietarios de unidades inmobiliarias con elementos compartidos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos de los entresijos y de las paredes que les sean comunes.

En caso de comprobarse que los daños han sido causados por uno de los afectados, este deberá asumir los gastos de reparación.

**Artículo 23.** 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 con los daños ocasionados por o al ascensor en atención a la cuota de gastos comunes definida en el Reglamento de Copropiedad, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes, siempre que no contravengan las disposiciones de esta Ley.

Sin embargo, la cuota de gastos comunes podrá ser distribuida en forma distinta si así lo acuerda la Asamblea de Propietarios, mediante el voto afirmativo del 66% de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias, salvo las excepciones que establecen los artículos 32, 50 y 51.

**Artículo 24.** Los propietarios, incluyendo el propietario inicial en el caso de viviendas nuevas, antes promotor, deberán sufragar la totalidad de las cuotas de gastos comunes a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación de la unidad inmobiliaria, hasta que sea debidamente inscrita en el Registro Público la venta de la unidad inmobiliaria o sea entregada la unidad inmobiliaria, en cuyo caso corresponderá a cada propietario o al promitente comprador, según sea el caso, asumirlo conforme a la cuota de gastos comunes.

En los proyectos por fases que sean incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, el promotor deberá cubrir la totalidad de la cuota de gastos comunes de cada fase; sin embargo, se obliga a contribuir mensualmente con los gastos comunes que sean requeridos para cubrir los gastos de operación de todas las áreas comunes del proyecto.

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

**Artículo 25.** Cuando alguno de los propietarios se niegue a pagar el valor de las cuotas de gastos comunes por un término de dos meses o más, según lo dispuesto en esta Ley, la Junta Directiva o, en su defecto, el Administrador podrá entablar en contra de este un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados.

A los propietarios morosos en el pago de las cuotas de gastos comunes por un término de dos meses o más, la Junta Directiva o, en su defecto, el Administrador podrá anunciar en lugar visible la morosidad y suspender o cortar el acceso, beneficio y uso a las áreas comunes, gas cuando es común, Internet, televisión por cable, servicio de portero eléctrico, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes.

La propiedad horizontal podrá disponer de sistemas de control para brindarles los servicios a las distintas unidades inmobiliarias que la conformen, en cuyo caso el corte de los servicios que señala el párrafo anterior podrá realizarse directamente por la administración; no obstante, en los casos en que la propiedad horizontal no cuente con los sistemas de control para estos servicios, deberá petitionar el corte a la empresa contratada para el suministro del servicio de que se trate, la que quedará obligada a realizar lo pedido bajo la responsabilidad de la administración que lo pida.

**Artículo 26.** Quien ocupe, a cualquier título, alguna unidad inmobiliaria será responsable de los daños y perjuicios causados a terceros por dolo, culpa o negligencia de sus dependientes y/o invitados, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria que recae sobre la unidad inmobiliaria por

la que deberá responder su propietario. De presentarse este caso, el Administrador levantará un acta en la que se detallen los daños causados.

De no ser pagados los daños en treinta días calendario, se procederá al cobro por la vía ejecutiva, sirviendo de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el Administrador.

**Artículo 27.** Cada propietario utilizará su unidad inmobiliaria en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad. El propietario de una unidad inmobiliaria destinada al uso residencial podrá ejercer en esta el oficio o profesión de la cual deriva sus ingresos, siempre que resida en dicha unidad y sea quien a título personal ejerza el oficio o profesión y no ocasione gastos adicionales a la administración del edificio, perturbe la seguridad, la paz o la tranquilidad de los vecinos o viole esta Ley o el Reglamento de Copropiedad.

En los casos en que el propietario de la unidad inmobiliaria quiera acogerse a este derecho, deberá comunicar la situación a la administración de la propiedad horizontal para que se tome nota al respecto. En caso de que se viole esta Ley o el Reglamento de Copropiedad o existan quejas fundadas de los otros propietarios o se utilice la unidad inmobiliaria para actos contrarios a la moral y las buenas costumbres, se revocará de inmediato la autorización dada.

**Artículo 28.** Cada propietario podrá utilizar los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino y de acuerdo con el Reglamento de Uso.

**Artículo 29.** Se prohíbe a los propietarios de las unidades inmobiliarias y a quienes las ocupen a cualquier título lo siguiente:

1. Destinar las unidades inmobiliarias a usos contrarios a la norma, a la moral o a las buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.
2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera la tranquilidad de los demás propietarios.
3. Tener objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias y de las autoridades competentes.

En los casos de adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

5. Hacer obras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de la propiedad horizontal.
6. Llevar o tener animales que prohíbe el Reglamento de Copropiedad y de conformidad con lo dispuesto por el Ministerio de Salud; no obstante, en el Reglamento de Copropiedad se podrá determinar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el propietario para mantener mascotas.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas de la propiedad horizontal, sin el consentimiento del 66% de las unidades inmobiliarias, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin el

cumplimiento de los requisitos establecidos, el corregidor o la autoridad competente obligará al propietario o a los propietarios de las unidades inmobiliarias a la reposición de los elementos modificados y, en caso de negativa, por un periodo de treinta días, contando a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde 1/4% o su equivalente en decimales (0.25%) hasta un 1% o su equivalente en decimales (0.01%) del valor de la unidad inmobiliaria, dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla 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 presente un estudio para toda la fachada de la edificación.
  - b. Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo.
  - c. Que este estudio lo aprueben no menos del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias.
  - d. Que durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.
8. Colocar letreros comerciales o profesionales en la unidad inmobiliaria sin previa autorización de las autoridades correspondientes y sin el consentimiento de la Junta Directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros que no afecten la estética o la seguridad y, a juicio de la Junta Directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de estos y se cuente con el permiso del municipio.
9. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.

La Junta Directiva podrá establecer, mediante resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios. En caso de no ser presentadas tales disposiciones, estas quedarán sin valor.

**Artículo 30.** La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior podrá ser denunciada por el Administrador o por cualquier propietario, en atención a las competencias establecidas en el artículo 83, ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, el corregidor o la autoridad competente. En caso de comprobarse la infracción, se ordenará la cesación de los actos y podrá amonestarse e imponer 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, sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 31.** Todo propietario tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de personas que deban penetrar en su unidad inmobiliaria o en sus bienes anejos para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad inmobiliaria o en bienes comunes. Para tal fin, el Administrador solicitará los permisos respectivos.

**Artículo 32.** Todo acuerdo que señale la modificación de cuotas de gastos comunes, imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarias o contribuciones requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios mediante la votación favorable de, como mínimo, el 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

Sin embargo, en el caso de modificación de cuotas de gastos comunes o la imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarios necesarias para el mantenimiento, operación y seguridad de la propiedad horizontal, de no lograrse la aprobación del mínimo del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, por inasistencia a la Asamblea de Propietarios correspondiente, bastará en la segunda convocatoria con la aprobación de, como mínimo, el 33% de los propietarios de las unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

**Artículo 33.** Cuando se trate de mejoras adicionales a las existentes, como piscina, sauna, antenas parabólicas y similares, se requerirá de la aprobación del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

En el supuesto de que algún propietario no esté de acuerdo con estas contribuciones o cuotas extraordinarias, por tratarse de bienes suntuosos, no estará obligado a las contribuciones correspondientes. El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial será competente para definir si en efecto las construcciones de mejoras, según se establece en este artículo, son necesarias o si son suntuosas y su decisión será vinculante. En este caso, los propietarios que manifiesten que no están interesados y no usen o se beneficien con estos tipos de mejoras adicionales suntuosas no están obligados a las contribuciones correspondientes. De cambiar de decisión, la unidad inmobiliaria tendrá derecho al uso una vez cancele los costos menos la depreciación establecida por ley.

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

**Artículo 34.** Se faculta al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, así como para reglamentar los requisitos y 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 35.** El Régimen de Propiedad Horizontal se constituye en dos fases:

- 1.ª La aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante resolución, de que el proyecto a desarrollarse sea apto para incorporarse al Régimen de

Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades competentes y el Reglamento de Copropiedad del proyecto.

La incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal será irrevocable, con las excepciones previstas en el artículo 78.

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

**Artículo 36.** El título constitutivo mediante el cual se incorpore un inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal contendrá para su inscripción, además de las exigencias requeridas por el artículo 1759 del Código Civil, lo siguiente:

1. La descripción del terreno y las mejoras, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción de las paredes, pisos y techo, así como la cantidad y la identificación de cada planta definiendo las áreas comunes y privativas en cada una de ellas.
2. El valor que se da al proyecto desglosando los valores que tiene el terreno y 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 37.** 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 38.** Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad inmobiliaria en un proyecto registrado como propiedad horizontal, será necesario acreditar los linderos, medidas lineales y superficie, así como la identificación de la unidad, ubicación en la planta, su valor y coeficiente de participación en los bienes comunes. Si le corresponden bienes anejos, estos deberán estar plenamente identificados y descritos. Los bienes anejos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.

**Artículo 39.** Las mejoras consistentes en proyectos destinados al Régimen de Propiedad Horizontal cuyo desarrollo sea por etapas podrán incorporarse a medida que las respectivas unidades inmobiliarias se vayan construyendo si, además de cumplir con las formalidades de los artículos 35 y 36 en cuanto sean aplicables, median las siguientes causas:

1. Que la parte ya construida sea utilizable para su destino.
2. Que la ocupación parcial del proyecto no represente peligro para persona alguna.
3. Que las autoridades competentes expidan permiso de ocupación individual.
4. Que la administración de la propiedad horizontal sea responsabilidad del empresario, promotor o dueño inicial hasta que se complete la totalidad, pudiendo requerir el empresario, promotor o dueño inicial únicamente la participación correspondiente a la cuota de gastos comunes de cada dueño que haya adquirido su unidad inmobiliaria desde el momento en que adquiriera el título de propiedad.

El porcentaje mínimo de avance de la construcción de las mejoras y la infraestructura requerida para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal será reglamentado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 40.** En 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 41.** El promotor o propietario pagará al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial una suma equivalente a dos décimos (0.2) del 1% del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción, en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, lo que deberá pagarse también en los casos de 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 42.** 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 41, para lo cual el Ministerio le extenderá una certificación que permitirá el levantamiento de la respectiva marginal y la correspondiente inscripción en el Registro Público.

La colocación o 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** Reglamento de Copropiedad

**Artículo 43.** El Reglamento de Copropiedad deberá contener, como mínimo, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del Régimen, lo siguiente:

1. El nombre con el cual se denominará la propiedad horizontal.
2. Determinación del uso o usos a que se destinará la propiedad horizontal. En el caso de multiuso deberán definirse las áreas o los pisos. En el caso de edificaciones, cada uso deberá estar enmarcado dentro de las normas de zonificación vigentes que al efecto haya establecido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
3. La forma de convocatoria y periodicidad de las sesiones de la Asamblea de Propietarios.
4. La mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios y para adoptar resoluciones y acuerdos válidos, cuando se trata de casos en que la ley no exija un determinado porcentaje.
5. La fecha en la que se efectúe la sesión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios.
6. Las facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus dignatarios.
7. El mecanismo de designación del Administrador, facultades, obligaciones y periodo de duración.
8. El señalamiento de la fecha en que el Administrador debe rendir informe de su gestión.
9. La obligatoriedad de la administración de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos ante la Asamblea de Propietarios.
10. La tabla de valores y porcentajes, contentiva del valor de cada unidad inmobiliaria, que incluye el valor del terreno y mejoras, así como el coeficiente de participación de estas sobre los bienes comunes.
11. Obligación del Secretario de llevar un libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y un libro o registro de las sesiones de la Junta Directiva.

12. La obligación del Tesorero de llevar un libro o registro de ingresos y egresos y presentar anualmente un informe auditado, cuando existan más de veinte unidades inmobiliarias.
13. La descripción de las reservas que haga el promotor, que 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.

**Artículo 44.** Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias que representen, a su vez, 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.

**Artículo 45.** En la Asamblea de Propietarios, cada propietario tendrá un voto por cada unidad inmobiliaria que tenga inscrita en el Registro Público; no obstante, están inhabilitados para ejercer este derecho los propietarios que no se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, pudiendo solo ejercer el derecho a voz.

Lo que no estuviera previsto en el Reglamento de Copropiedad se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios por mayoría simple de votos de los propietarios. Esta decisión será obligatoria siempre que no sea contraria a esta Ley.

**Artículo 46.** Para conformar un Comité de Administración de Propiedad Horizontal, se requiere de la aprobación por mayoría de cada una de las Asambleas de Propietarios que conforman cada propiedad horizontal que formará parte de dicho comité. Este comité estará regido por la administración y su conformación y funcionamiento será según lo establecen los Reglamentos de Copropiedad.

## **Capítulo II** Asamblea de Propietarios

**Artículo 47.** La Asamblea de Propietarios es el máximo organismo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formada por los propietarios. La Asamblea obtendrá su personería jurídica al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre del inmueble. Su finalidad es velar por el mantenimiento y la buena administración de la propiedad horizontal, así como por el ahorro, a fin de contar con los fondos para la preservación del bien común, y no el lucro.

**Artículo 48.** El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el Presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del Presidente, la representación legal la tendrá el Vicepresidente; a falta de este, cualquier otro miembro de la Junta Directiva y, a falta de todos ellos, el propietario que designe la Asamblea de Propietarios. Esta designación deberá ser inscrita en el Registro Público.

**Artículo 49.** La administración y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal corresponderá a la Asamblea de Propietarios, que será representada por su Junta Directiva.

**Artículo 50.** La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva o el Administrador en la fecha señalada en el Reglamento de Copropiedad. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días hábiles previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de carta o por cualquier medio electrónico, dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario, o por entrega de la citación en la unidad inmobiliaria correspondiente, adjuntándose el informe anual y la agenda.

Si transcurridos dos meses desde la fecha en que debió convocarse a la Asamblea Ordinaria y la Junta Directiva o el Administrador no citara a los propietarios para la celebración de la Asamblea Ordinaria, esta podrá ser convocada por derecho propio por el 20% de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras, cumpliendo con los requisitos que conlleva la citación para la invitación a ella, en el lugar y hora que se indique.

También se reunirá la Asamblea de Propietarios de forma extraordinaria, de conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo, cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y así lo requiera la propiedad horizontal. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el Administrador o por solicitud a las autoridades antes mencionadas, por lo menos del 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de las cuotas comunes y demás obligaciones financieras.

De solicitarse la celebración de una Asamblea Extraordinaria, por lo menos del 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias y no fuera convocada por las autoridades encargadas de hacer el llamado, el porcentaje de propietarios antes mencionado la convocará por derecho propio en la forma prevista en el segundo párrafo de este artículo.

En estos casos, le será aplicado lo preceptuado en el artículo 32, cuando se trata de sesiones celebradas en segunda convocatoria.

**Artículo 51.** La Asamblea de Propietarios, ordinaria o extraordinaria, se considera legalmente constituida con la asistencia de, por lo menos, más de la mitad de los propietarios, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria y no hubiera el quórum requerido, el Secretario o quien haga sus veces levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente al 20% de los propietarios, siempre que esta Ley no exija un número distinto para lograr decisiones válidas. Si la decisión es tomada en sesión de segunda convocatoria aplica lo dispuesto en el artículo 32.

Cuando, por cualquier causa, una unidad inmobiliaria perteneciera a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad inmobiliaria en las reuniones de la Asamblea, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su apoderado, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad, y siempre que acredite su condición de tal.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario y que podrá ser designado por documento público o privado.

Se exceptuarán a los Administradores, quienes por sus funciones propias no deben representar a ningún propietario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios.

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

**Artículo 52.** La Asamblea de Propietarios será presidida por el Presidente, a falta de este, por el Vicepresidente, a falta de este, por el Tesorero, a falta de este, por el Secretario, a falta de este, por el Vocal y, a falta de estos, 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 Asamblea de Propietarios deberá estar a paz y salvo en las cuotas de gastos comunes y obligaciones financieras con la propiedad horizontal.

**Artículo 53.** Toda decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios para que surta efecto legal y sea de obligatorio cumplimiento deberá ser aprobada por más de la mitad de todas las unidades inmobiliarias que estén al día con todas sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal, salvo lo establecido en los artículos 32 y 51, o cuando esta Ley establezca un número distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en un acta que expresará, como mínimo, lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión.
2. Nombre de la propiedad horizontal.
3. Lugar, fecha y hora, que deberán coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, o esta Ley o el Reglamento, según sea el caso, y la transcripción del aviso de convocatoria con las formalidades establecidas en la presente Ley.
4. Lista de propietarios que asistan personalmente o a través de mandatario, en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, el número de finca y datos de

inscripción, en el evento que se requiera su registro, y el coeficiente de participación, si ello fuera necesario en el caso que se requiera la inscripción del acta en el Registro Público.

5. Verificación del quórum teniendo en cuenta:
  - a. El número de unidades inmobiliarias que conforman la Propiedad Horizontal y sus propietarios.
  - b. El total de propietarios presentes.
6. Quiénes fungieron como Presidente y Secretario 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.

Las resoluciones deberán emitirse en un plazo no mayor de tres días calendario, contado desde la fecha de la reunión.

Copia del acta deberá ser entregada por el Secretario o el Administrador a los propietarios cuando la soliciten.

**Artículo 54.** El acta de la Asamblea de Propietarios en la cual se elija la Junta Directiva podrá presentarse para su inscripción en el Registro Público, en forma íntegra o por extracto o por medio de certificación, siempre que contenga los requisitos establecidos. Igualmente, el acta de Asamblea de Propietarios en la que se elige el Administrador.

Cuando los miembros de la Junta Directiva o el Administrador sean personas naturales, deberán incluir su número de cédula de identidad personal y si fuera una persona jurídica sus datos de inscripción en el Registro Público.

### **Capítulo III** Junta Directiva

**Artículo 55.** Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una Junta Directiva que constará de tres miembros, como mínimo, los cuales ocuparán los cargos de Presidente, Tesorero y Secretario.

Según y conforme a la cantidad de unidades inmobiliarias, la Junta Directiva podrá contar con otros cargos como Vicepresidente, Vocal y otros que las necesidades requieran. Estos miembros tendrán las facultades que les confieren esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

No obstante lo anterior, podrá designarse una Junta Directiva con un número de dos miembros, siempre que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.

**Artículo 56.** Los miembros de la Junta Directiva de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios, mediante el voto de, por lo menos, el 51% de la totalidad de los propietarios. La designación inicial para tales cargos se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 57.** Los miembros de la Junta Directiva permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público.

**Artículo 58.** Para ser miembro de la Junta Directiva se necesita ser propietario de, por lo menos, una unidad inmobiliaria de la propiedad horizontal respectiva. Estos directores no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe o lo incorpore al Reglamento de Copropiedad.

El Administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 59.** Solo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas naturales que:

1. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias.
2. Sean propietarias de una o más unidades inmobiliarias, siempre que hayan sido designadas por los demás propietarios como representantes de estos en la Asamblea de Propietarios.
3. Ostenten la representación, ante la Asamblea de Propietarios, de una persona jurídica que sea propietaria de una o más unidades inmobiliarias.

El propietario que sea elegido miembro de la Junta Directiva deberá estar a paz y salvo con la administración de la propiedad en todo concepto.

El propietario que no reúna este último requisito y fuera elegido no podrá actuar y su puesto quedará vacante.

**Artículo 60.** Las vacantes que ocurran en la Junta Directiva por cualquier motivo serán cubiertas por el resto de los directores en ejercicio, siempre que estos constituyan quórum. De lo contrario, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes.

**Artículo 61.** Los nombramientos de los miembros de la Junta Directiva se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público. Además, deberán aparecer los nombres de las personas designadas y sus generales en un directorio que deberá colocarse en un lugar visible de la propiedad horizontal. En caso de que exista un Administrador para la propiedad horizontal, su nombre y sus generales aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

**Artículo 62.** La Junta Directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios en lo referente a la administración y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios.
2. Nombrar o remover de su cargo al Administrador del desarrollo y establecer la remuneración y demás términos y condiciones relativos a sus funciones.
3. Considerar el proyecto de presupuesto y estados financieros elaborados por la administración para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.
4. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en esta Ley.
5. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto.
6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el Administrador.
7. Autorizar la creación de cargos adicionales al de Administrador, previa recomendación de este.
8. Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieren para el cabal desempeño de estas funciones.
9. Aprobar o improbar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el Administrador en relación con la administración del desarrollo.
10. Atender las quejas que le presente el Administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que esta Ley o el Reglamento imponen a los propietarios, y tomar las demás medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.
11. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, reglamentar el uso de los bienes comunes mediante la aprobación de un Reglamento de Uso, el cual será de obligatorio cumplimiento para los propietarios.
12. Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.
13. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el Administrador por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.
14. Autorizar al Administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.
15. Nombrar, cuando así lo estime conveniente, a un Contador Público Autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el Administrador y rendir un informe ante la Asamblea de Propietarios, a menos que esta por mayoría de votos no lo estime conveniente.
16. Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.
17. Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.
18. Establecer, mediante un reglamento, las reglas de su funcionamiento.

**Artículo 63.** La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, en la fecha señalada en el Reglamento de Copropiedad, en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente.

Además deberá reunirse en sesión extraordinaria en cualquiera otra ocasión que lo disponga la propia Junta Directiva por resolución o cuando el Presidente o la administración lo considere necesario.

**Artículo 64.** Las convocatorias para las sesiones ordinarias o extraordinarias de la Junta Directiva las efectuará el Presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, mediante aviso escrito enviado por correo certificado, fax, correo electrónico, vía telefónica o entrega a cada director, en no menos de cinco ni más de quince días antes de la fecha de la reunión.

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

**Artículo 65.** Para constituir quórum en una reunión de la Junta Directiva, se requerirá por lo menos la presencia de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores.

#### **Capítulo IV** Funciones de los Dignatarios

**Artículo 66.** Son funciones del Presidente y, en su ausencia, del Vicepresidente, las siguientes:

1. Ostentar y ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
3. Convocar las reuniones de la Junta Directiva.
4. Convocar a las reuniones ordinarias de la Asamblea de Propietarios.
5. Convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, cuando se lo solicite por lo menos un equivalente al 20% de los propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes y demás obligaciones financieras, o a solicitud de cualquier miembro de la Junta Directiva o del Administrador.
6. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.
7. Ejercer las demás que le sean señaladas por la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 67.** Son funciones del Tesorero las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente y del Vicepresidente.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente y del Vicepresidente.
3. Velar por el buen manejo de los dineros y patrimonio de la propiedad horizontal y llevar un libro de ingresos y egresos, así como presentar, anualmente, un informe auditado.
4. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo establecido en esta Ley.
5. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento.
6. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.



**Artículo 68.** Son funciones del Secretario las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios en ausencia del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero.
2. Presidir las reuniones de la Asamblea de Propietarios a falta del Presidente, del Vicepresidente y del Tesorero.
3. Actuar como Secretario en las reuniones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
4. Llevar un libro o registro de actas de las reuniones de la Asamblea de Propietarios y otro de la Junta Directiva.
5. Convocar a reunión ordinaria y extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, conforme a lo preceptuado en esta Ley.
6. Extender las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento, en ausencia del Administrador y del Presidente.
7. Extender certificaciones.
8. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 69.** Son funciones del Vocal las siguientes:

1. Ejercer la representación legal de la Asamblea de Propietarios a falta de los demás miembros de la Junta Directiva.
2. Presidir las 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. Ejecutar las demás que le sean asignadas por la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 70.** En el evento en que, por la naturaleza del inmueble, existan varios edificios dentro de un solo conjunto residencial o conjunto comercial o mixto bajo el mismo Régimen de Propiedad Horizontal, para simplificar su administración se permitirá la creación de los comités de administración que sean necesarios por edificación para coordinar las necesidades internas de sus áreas comunes e inclusive nombrar a un Subadministrador de ser necesario, o convocar y sesionar, siempre respondiendo ante la única Junta Directiva y única Asamblea de Propietarios.

Estos comités tendrán, como mínimo, un coordinador y un secretario para los efectos de sesionar con el debido respaldo de esta Ley.

La Junta Directiva de la propiedad horizontal deberá estar conformada, por lo menos, por un miembro de cada comité de administración, con la finalidad de que todas las edificaciones estén representadas.

## **Capítulo V** **Administración**

**Artículo 71.** La administración será nombrada por la Junta Directiva y podrá ser persona natural o jurídica. Esta designación deberá inscribirse en el Registro Público. Cuando se trate de una

persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará, con base en un poder inscrito en el Registro Público, en las funciones de administración.

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

**Artículo 72.** La administración tendrá las obligaciones que le confieran esta Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y las siguientes:

1. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de esta Ley, las normas del Reglamento de Copropiedad, las disposiciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva.
2. Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.
3. Velar por que se mantenga el orden en la propiedad horizontal, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias y de conservación.
4. Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que se relacione con el cobro, y las relativas a su administración, cuando así lo apruebe la Junta Directiva.
6. Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.
7. Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
8. Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes.
9. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria.
10. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en esta Ley.
11. Elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación del manejo de los fondos, durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.
12. Llevar el detalle de todos los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.
13. Ejercer las funciones de Secretario en las sesiones de la Asamblea de Propietarios cuando lo decida la Junta Directiva o la propia Asamblea de Propietarios.
14. Asistir al Secretario en lo referente al libro o registro de actas de las sesiones de las Asambleas de Propietarios y extender, en ausencia del Secretario, las certificaciones correspondientes a los interesados.

15. Entregar copias de las actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos las soliciten.
16. Suministrar al propietario de la unidad inmobiliaria, cuando así lo solicite a su costa, copia del Reglamento de Copropiedad.
17. Expedir certificaciones de paz y salvo de las unidades inmobiliarias.
18. Cualquiera otra función que le otorgue esta Ley, el Reglamento o las resoluciones de la Asamblea de Propietarios.

Cuando existan áreas comunes a varias propiedades horizontales, deberá reglamentarse la constitución del comité de administración en cada Reglamento de Copropiedad que comparten dichas áreas, a fin de que cada propiedad horizontal pueda obligar a los propietarios de las unidades inmobiliarias que la conforman a cumplir con las obligaciones de mantenimiento y conservación de esas áreas comunes.

**Artículo 73.** La administración deberá velar por el fiel cumplimiento, por parte de los propietarios, de sus obligaciones con arreglo a esta Ley, al Reglamento y al Reglamento de Uso que se apruebe, e informar a la Junta Directiva sobre las violaciones contra estos.

**Artículo 74.** La administración deberá elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación respecto al manejo de los fondos durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.

**Artículo 75.** El proyecto de presupuesto de que trata el artículo anterior deberá ser enviado a cada uno de los propietarios con no menos de quince días de antelación a la fecha de la reunión de la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 76.** El Administrador recaudará las cuotas de los propietarios y manejará los fondos conforme al presupuesto que, a tal efecto, apruebe la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 77.** Los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y esta deberá determinar quiénes podrán girar sobre dichas cuentas, que, en todo caso, debe ser más de un dignatario.

## **Capítulo VI** Proindivisión

**Artículo 78.** La proindivisión que establece esta Ley es forzosa, y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total 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 79.** 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 80.** Siempre que la edificación amenace ruina, según la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o su demolición, así como la venta del terreno y de los materiales, mediante la votación favorable de no menos del 75% de todas las unidades inmobiliarias que representen a su vez no menos del 75% del valor 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 81.** Cuando por ocurrir siniestro, debidamente certificado por la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, se requiera cobrar el valor de la indemnización del seguro, este quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción de la edificación, en los casos que así se acuerde en 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 82.** La propiedad horizontal gravada con garantía hipotecaria, que es adquirida con posterioridad por varios propietarios de conformidad con esta Ley, podrá ser dividida entre las diferentes unidades inmobiliarias de estos propietarios, conforme lo acuerden estos y la entidad crediticia.

La división del crédito hipotecario de que trata este artículo deberá inscribirse en el Registro Público.

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

**Artículo 83.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad 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, no menor al 20% de la totalidad o la Junta Directiva o el Administrador de unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal, siempre que los peticionarios demuestren estar al día en los pagos de los gastos comunes, salvo que se trate de violaciones a esta Ley o al Reglamento de Copropiedad.
5. Requerir a la Junta Directiva o a la Administración, inscrita en el Registro Público, el informe sobre su gestión, por solicitud del 20% de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades inmobiliarias o proyectos incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
6. Calificar la validez de las sesiones, actas y resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva de conformidad con lo establecido en la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad.
7. Conocer y resolver las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y Administrador, a fin de que se cumpla con esta Ley y el Reglamento de Copropiedad.

8. Emitir las resoluciones aprobando o no la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal.
9. Velar por el cumplimiento de la presente Ley.
10. Sancionar, cuando así lo estime procedente, a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley o de los Reglamentos respectivos. Las sanciones que se establezcan tendrán un mínimo de cincuenta balboas (B/.50.00) y un máximo de mil balboas (B/.1,000.00). El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.
11. Cualquier otra que le confiera esta Ley y su reglamentación.

La competencia que se le adscribe al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para el conocimiento de las situaciones descritas en el presente artículo es sin perjuicio de lo que señala el Código Judicial en materia de jurisdicción y competencia.

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

**Artículo 84.** Todas las controversias relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las excepciones establecidas en esta Ley, serán de competencia de la jurisdicción ordinaria, según las reglas de competencia que establece el Código Judicial. Para los efectos de la tramitación del cobro de los gastos comunes, los corregidores tendrán competencia hasta la cuantía que establece el Código Judicial. En tal caso, estas autoridades administrativas de policía deben aplicar el procedimiento correspondiente a los procesos ejecutivos de menor cuantía, y quedan facultadas para decretar secuestros en contra del moroso a petición de parte, sin necesidad de caución y hasta la cuantía fijada.

**Artículo 85.** Salvo los procesos que se establecen para el cobro de los gastos comunes, los que deben seguir los trámites propios de los procesos ejecutivos, los casos relacionados con esta Ley que deban ser ventilados en la jurisdicción ordinaria se ajustarán a los trámites del proceso sumario, excepto que los interesados acepten someterse a procesos arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales procesos serán definitivas.

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

**Artículo 86.** Sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ley, los aspectos relacionados con la creación, enajenación, modificación, constitución de derechos reales y registro de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se 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 o a cualquier otra transacción que afecte la titularidad del bien.

**Artículo 87.** El Régimen de Propiedad Horizontal se aplicará a proyectos de interés social y se reconoce que su aplicación redundará en beneficio directo para el Estado y la comunidad.

**Artículo 88.** 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 el Reglamento.

Esta certificación también será necesaria en caso de adjudicación por remate judicial y será expedida por el Presidente o por el Secretario o por el Administrador. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la 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 Órgano Judicial o el Ministerio Público, sin necesidad del paz y salvo a que se refiere este artículo.

**Artículo 89.** La administración de las unidades inmobiliarias informará, mensualmente y por escrito, a las instituciones acreedoras de hipotecas sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atraso de cuatro meses en el pago de sus cuotas de administración, conservación y mantenimiento de bienes comunes y, de cumplirse lo anterior, una vez rematada la unidad inmobiliaria, la responsabilidad de pago recaerá sobre sus acreedores hipotecarios. De no ser así, y si resultara rematada la unidad inmobiliaria por parte del acreedor hipotecario, la propia unidad asumirá la responsabilidad del pago de las cuotas morosas.

**Artículo 90.** El usufructo 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 los gastos comunes correspondientes por parte de cada propietario. En caso de morosidad en tales expensas, se podrá cobrar un recargo de hasta un 20% sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, más los gastos en que se incurra para el cobro de dichas expensas.

**Artículo 91.** En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades inmobiliarias bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, será obligatorio anunciar si la azotea será o no de uso común de las unidades inmobiliarias.

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.

De igual forma, en la inscripción inicial de la propiedad horizontal y en el Reglamento de Copropiedad, se podrá establecer que las azoteas pertenecen a determinada unidad inmobiliaria,

en cuyo caso se le asignará un valor y un porcentaje de participación y su propietario deberá pagar la respectiva cuota de gastos comunes.

Si la azotea es reservada por el promotor o dueño inicial para futura construcción o instalación, este deberá cumplir con antelación con las normas de desarrollo urbano, como densidad, estacionamientos, destino o uso y otros. Además, deberá contar con las autorizaciones respectivas.

#### **Título XI** Disposición Adicional

**Artículo 92.** Se adiciona el artículo 2-A a la Ley 45 de 2007, así:

**Artículo 2-A. Concepto.** Se consideran consumidores, siempre que adquieran bienes y servicios como destinatario final en una relación de consumo, las personas jurídicas incluyendo sociedades anónimas, fundaciones de interés privado, asociaciones sin fines de lucro, sociedades de responsabilidad limitada, entre otras.

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

**Artículo 93 (transitorio).** En el evento que una tercera parte de propietarios que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes concluyan que algún o algunos artículos del Reglamento de Copropiedad inscrito incluye disposiciones abusivas o contrarias al Régimen de Propiedad Horizontal o que algún o algunos de los artículos del Reglamento solo benefician al promotor o a quien lo represente, en perjuicio del resto de los propietarios, podrá esta minoría calificada interponer ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante apoderado, solicitud de revisión y de reformas del artículo o los artículos conflictivos.

En el evento de que el Ministerio considere que son válidas las observaciones, deberá emitir resolución de oficio en la que dictará el nuevo artículo o los artículos reformativos al Reglamento impugnado. El apoderado legal del interesado o los interesados deberá notificarse de dicha resolución para luego protocolizarla ante Notario Público y posteriormente presentarla al Registro Público para que surta los efectos legales.

Este artículo tendrá vigencia siempre que se interpongan las solicitudes de impugnación en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, antes de vencerse el periodo de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

**Artículo 94.** Los miembros de la Junta Directiva o el Administrador que incumplan las obligaciones previstas en la presente Ley o que incurran en un manejo irregular de las cuotas de los propietarios o de los fondos de la propiedad horizontal quedarán inhabilitados para el cargo de manera definitiva y no podrán actuar.



**Artículo 95.** En la promesa de compraventa que suscriban 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 la azotea, 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 contados a partir de la entrega, salvo que la falta de constitución del título de propiedad sobre la unidad inmobiliaria sea por causa imputable al promitente comprador o su trámite hipotecario; y solo será efectivo cuando ocurran las siguientes circunstancias:
  - a. Se haya obtenido el permiso de 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.

Se entenderá entregada la unidad inmobiliaria si el comprador la ocupa efectivamente.

Este artículo será aplicable a todas las viviendas nuevas sean o no incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal y su tutela será competencia de la Autoridad de Protección al Consumidor y Defensa de la Competencia, que será competente para imponer sanciones ante cualquier infracción a este artículo, que serán impuestas de acuerdo con los montos y procedimientos de la Ley 45 de 2007 y sus reglamentos.

**Artículo 96.** Para el cálculo de las áreas de las unidades inmobiliarias, se incluirá el área que ocupen las columnas dentro de la respectiva unidad inmobiliaria, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que, a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad inmobiliaria.

**Artículo 97.** Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, 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 98.** El Órgano Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, reglamentará la presente Ley.

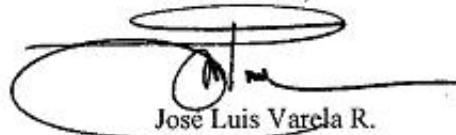
**Artículo 99.** Esta Ley adiciona el artículo 2-A a la Ley 45 de 31 de octubre de 2007 y deroga la Ley 13 de 28 de abril de 1993 y la Ley 39 de 5 de agosto de 2002.

**Artículo 100.** Esta Ley comenzará a regir a los treinta días de su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

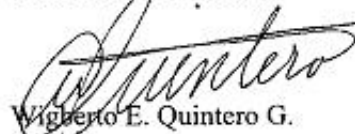
Proyecto 171 de 2010 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, al primer día del mes de junio del año dos mil diez.

El Presidente,



Jose Luis Varela R.

El Secretario General,

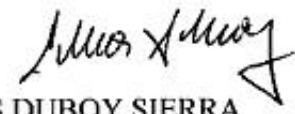


Wigherto E. Quintero G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA.  
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, DE 18 DE junio DE 2010.



RICARDO MARTINELLI BERROCAL  
Presidente de la República



CARLOS DUBOY SIERRA  
Ministro de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial