


GOBIERNO NACIONAL
CON PASO FIRME

AUTORIDAD DE
TURISMO DE PANAMÁ


PANAMÁ

RESOLUCIÓN No. 057 / 2026

De 2 de MARZO de 2026



EL DIRECTOR DE INVERSIONES TURÍSTICAS DE LA AUTORIDAD DE
TURISMO DE PANAMÁ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES;

CONSIDERANDO:

Que mediante **Resolución No.168/2025 de 24 de julio de 2025**, se multa con **CINCO MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.5,000.00)**, al señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, varón, estadounidense, mayor de edad, con carné de residente permanente No. E-8-175722, por incumplir con lo señalado en el artículo 21 de la Ley No. 80 de 2012 y promocionar por la vía electrónica el arrendamiento de la finca No.359145 (PROPIEDAD HORIZONTAL), Código de Ubicación No.8704, ubicada en el Apartamento No. 49-A Nivel 4500 del P.H Yacht Club, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá, por un término menor de cuarenta y cinco días en el Distrito de Panamá, sin contar con el permiso para operar como alojamiento público turístico.

Que, a través de apoderada legal, el señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, presentó en tiempo oportuno, el día 09 de septiembre de 2025, formal recurso de reconsideración en contra de la Resolución No.168/2025 de 24 de julio de 2025. La resolución fue debidamente notificada, el 2 de septiembre de 2025, el cual es sustentado bajo los siguientes criterios:

Primero: Que mi representado es propietario de la unidad 49ª del P.H. Yacht Club (Finca No.359145. Código de Ubicación No.8704).

Segundo: Que nuestro representado siempre ha cumplido con todos los preceptos constitucionales y legales, en lo que respecta a temas de arrendamiento y seguimiento de las normas de seguridad en el P.H. Yacht Club.

Tercero: Durante aproximadamente ocho (8) años, la Junta Directiva del P.H. Yacht Club-presidida, entre otros, por el señor José Pirla-fue objeto de observaciones por parte de un grupo de copropietarios relacionados con la celebración de Asambleas Generales, la aprobación de presupuestos anuales, la rendición de cuentas, la ejecución de gastos y posibles conflictos de interés con proveedores. En ese marco, surgió un movimiento de propietarios que promovió la renovación de la Junta Directiva.

Cuarto: Que el 28 de agosto de 2024 se celebró Asamblea en la que se eligió una nueva Junta Directiva; resultando Secretario mi representado Juan Sebastián Arosemena. Consta que el tema de alquileres de corta estancia (Airbnb) fue incluido y debatido en el orden del día. La transición entre juntas se extendió hasta octubre de 2024.

Quinto: En actos próximos al cierre de su gestión, la Junta saliente contrató a PH Consulting para examinar la situación de diversos propietarios-principalmente aquellos vinculados al proceso de renovación-, entre los cuales se incluyó a mi representado, señalándolo por presuntos alquileres inferiores a 45 días.

Sexto: Que una vez instalada, la nueva Junta encargó una Auditoría de Procedimientos a un tercero independiente. El Informe identificó hallazgos relevantes respecto de la administración anterior (entre otros: ausencia de contratos, falta de aprobaciones de Asamblea para gastos significativos, sobrecostos y posibles conflictos de interés), con impacto estimado superior a B/.200,000.00. Este contexto ayuda a explicar el grado de controversia existente en el condominio durante el periodo.

Séptimo: Que en 2025, advertido que PH Consulting mantenía actuaciones ante la ATP iniciadas por la Junta saliente sin conocimiento de la nueva administración, ésta instruyó la suspensión del trámite, incluyendo expresamente la Unidad 49-A.

Octavo: Que, por falta de visibilidad y errores de coordinación con la Administración del Edificio (relación contractual posteriormente terminada), la confirmación a la firma externa (PH consulting) no se envió oportunamente. No obstante, el 5 de septiembre de 2025 la nota de suspensión fue remitida electrónicamente a la ATP por el apoderado externo, quedando a la espera del acuse correspondiente.

Noveno: Que el martes 2 de septiembre de 2025, mi representado fue notificado de la multa de B/.5,000.00 otorgándosele cinco (5) días hábiles para interponer este recurso de reconsideración.

Décimo: Que la sanción se funda exclusivamente en capturas de pantalla de un supuesto anuncio en Airbnb que no corresponde al apartamento 49-A: el mobiliario, acabados y distribución de las imágenes no coinciden; el anfitrión figura como "María" (tercera ajena a mi representado); y no se acredita vinculación técnica con la unidad (falta de



(507) 526-7000



Aquilino De La Guardia,
Bicsa Financial Center, Piso 28



atp.gob.pa

Recurso de Reconsideración
JUAN SEBASTIAN AROSEMENA

URL certificable, metadatos, fecha cierta, geolocalización, titularidad de cuenta, contratos, pagos o identificación de huéspedes).

Décimo Primero: Que para desvirtuar la imputación, se aportan fotografía a color del apartamento 49-A tomadas en 2024-mismo periodo de la acusación-con marca de tiempo visible y metadatos EXIF que acreditan fecha y hora de captura. La comparación con las capturas del supuesto anuncio evidencia la no correspondencia de espacios, acabados y mobiliarios.

Décimo Segundo: Que el registro de visitantes del P.H., muestra ingresos regulares de empleada domesticas (dos o tres veces por semana), técnicos de mantenimiento (A/C, fumigación) trabajadores y familiares/amigos: sin patrones de rotación compatibles con estancias menores a 45 días propias del hospedaje público.

Décimo Tercero: Que existen riesgos ampliamente documentados de suplantación de anuncios y reseñas falsas en plataformas de alquiler (listados con fotos de inmuebles ajeno y valoraciones fabricadas), lo cual exige especial rigor al valorar pantallazos como prueba. En el caso concreto, la disimilitud objetiva del material y la identificación de una anfitriona distinta al propietario refuerza la hipótesis de atribución errónea. (Se aporta impresión del artículo ilustrativo para contextualizar estos riesgos).

Décimo Cuarto: Que en procedimientos sancionadores, la Administración debe observar debido proceso, imparcialidad y motivación suficiente. Imponer una multa con prueba débil y sin verificación técnica (p.ej., inspección ocular, pericia digital sobre EXIF y trazabilidad del anuncio) no satisface dichos estándares. En ese sentido, se ofrece la inspección ocular del Apto.49-A por parte de la ATP, con cotejo fotográfico in situ y, de estimarse pertinente, peritaje sobre los archivos fotográficos aportados y cualquier material adicional.

Solicitud Especial: Por todo lo anterior expuesto, solicitamos la REVOCACIÓN de la Resolución No.168 de 24 de julio de 2025, en todas sus partes, por la falta de pruebas que validen la norma a aplicar y la falsa interpretación de las pruebas aportadas por su digno despacho.

Que al ser evaluados los argumentos expresados por la apoderada legal del señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, en su recurso de reconsideración se procede a analizar los elementos probatorios aportados por la parte recurrente y los documentos que reposan en el expediente del Departamento del Registro Nacional de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá.

Que mediante Nota No.112-AL-461-2025 de 16 de octubre de 2025, dirigido al apoderado legal de la Junta Directiva del PH Yacht Club, Licenciado Ruben Valenzuela, se respondió sobre la petición de suspensión temporal de la denuncia contra el señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, por promocionar por la vía electrónica, notificándole que la Autoridad de Turismo de Panamá, tiene la facultad de actuar de oficio cuando tenga conocimiento de la infracción a la legislación turística, en este caso por incumplir el artículo 21 de la Ley 80 de 2012.

Que la cláusula segunda de la Resolución No.113/2025 de 10 de junio de 2025, donde se admite la denuncia, señala en el punto cinco del numeral 1 del literal A., la prueba documental presentada por el recurrente, que consiste en ocho copias de la publicación de la página de reservas Airbnb del Apartamento No. 49-A Nivel 4500, propiedad de JUAN SEBASTIAN AROSEMENA (consta de 8 páginas).

Que las copias de la publicación de la página de reservas Airbnb del Apartamento No. 49-A Nivel 4500 presentada como elemento probatorio, debió ser autenticado por notario público autorizado para verificar la autenticidad de la publicidad en la dirección de la página web "airbnb" y así cumplir con el principio de valorización y eficacias de las pruebas en el ordenamiento jurídico panameño.

Que mediante memorando No.106-UI-158-2025 de 16 de diciembre de 2025 de la Unidad de Informática de la Autoridad de Turismo de Panamá, certifica que la dirección web: https://www.airbnb.com/rooms/46050280?adults=1&children=0&enable_m3_private_room=true&inants=0&pets=0&search_mode-regular_search&check_in=2024-09-18&check_out=2024-09-23&source_impression_id=p3_1726688226_P3XHGe0Y0aOUK5G1&previous_page_section_name=1000&federated_search_id=05dff0b0-5ee9-4258-909a-ae219914f624, fue verificada con la red interna y externa de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP), y el resultado del sitio arroja un "Error 404-Not Found-No Encontrado" por causa de que el contenido fue movido o eliminado.

Que nuestro código de procedimiento administrativo señala en los artículos No. 145 y 146 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, lo siguiente:

Artículo 145. Las pruebas se apreciarán según las reglas de la sana crítica, sin que esto excluya la solemnidad documental que la ley establezca para la existencia o validez de ciertos actos o contratos.

Recurso de Reconsideración
JUAN SEBASTIAN AROSEMENA

Artículo 146. El funcionario expondrá razonadamente en la decisión el examen de los elementos probatorios y el mérito que les corresponda, cuando deba ser motivada de acuerdo con la ley.

Que, en virtud de las consideraciones antes señaladas, y una vez analizados los documentos relativos al recurso de reconsideración interpuesto por la apoderada legal del señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, el Director de Inversiones Turísticas de la Autoridad de Turismo de Panamá en uso de las facultades legales que le concede el artículo 33 del Decreto Ley No. 4 de 27 de febrero de 2008, modificado por el artículo 26 de la Ley No. 16 de 21 de abril del 2015,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR el recurso de reconsideración presentado en contra de la Resolución No. 168/2025 de 24 de junio de 2025, interpuesto por la apoderada legal del señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, varón, estadounidense, mayor de edad, con carné de residente permanente No. E-8-175722.

SEGUNDO: REVOCAR la Resolución No.168/2025 de 24 de junio de 2025, donde se multa con **CINCO MIL BALBOAS CON 00/100 (B/.5,000.00)**, al señor **JUAN SEBASTIAN AROSEMENA**, varón, estadounidense, mayor de edad, con carné de residente permanente No. E-8-175722, por incumplir con lo señalado en el artículo 21 de la Ley No. 80 de 2012 y promocionar por la vía electrónica el arrendamiento de la finca No.359145 (PROPIEDAD HORIZONTAL), Código de Ubicación No.8704, ubicada en el Apartamento No. 49-A Nivel 4500 del P.H Yacht Club, ubicado en el corregimiento de la Exposición o Calidonia, Distrito y Provincia de Panamá, por un término menor de cuarenta y cinco días en el Distrito de Panamá, sin contar con el permiso para operar como alojamiento público turístico.

ORDENAR al Registro Nacional de Turismo, que oficie copia de la presente Resolución a la Dirección de Administración y Finanzas de la Autoridad de Turismo de Panamá y a cualquier otra institución involucrada para los fines correspondientes.

ORDENAR la publicación de esta resolución por una sola vez en la Gaceta Oficial.

PARÁGRAFO: INFORMAR al apoderado legal de la Junta Directiva de la Asamblea de Propietario de la Propiedad Horizontal Yacht Club, Licenciado Ruben Valenzuela, varón, mayor de edad, panameño con cédula de identidad personal No.8-377-134, que contra la presente resolución cabe el recurso de apelación, ante la Administradora General de la Autoridad de Turismo de Panamá, dentro de los cinco (05) días hábiles siguientes a la notificación respectiva.

FUNDAMENTO LEGAL: Decreto Ley No.4 de 27 de febrero de 2008, Ley No. 38 de 2000 y la Ley No.73 de 1976 reglamentada mediante el Decreto No.17-A de 1 de junio de 1977.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

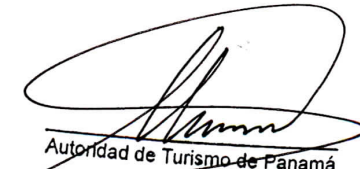

JOSE A. TIGERT
Director de Inversiones Turísticas.
JAT/ss/evm
345/2025



Autoridad de Turismo de Panamá
En Panamá, a los 3 días del mes de MARZO
de dos mil VEINTICINCO años 2025 de la TALANE
Se notificó el Sr(a) DAMIAN M. PLOCHES
de la Resolución que antecede.

El Notificado

Certifico: Que este documento es fiel copia de su original


Autoridad de Turismo de Panamá
11/03/2026
Fecha