

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



DECRETO EJECUTIVO No. 151  
De 16 de Junio de 2020

Por el cual se reglamenta la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA**  
en uso de sus facultades constitucionales y legales

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ley 31 de 18 de junio de 2010, se establece el Régimen de Propiedad Horizontal, modificando en todas sus partes las leyes regulatorias vigentes a la entrada en rigor de esta ley, a saber: la Ley 13 de 28 de abril de 1993 y la Ley 39 de 5 de agosto de 2002;

Que conforme a la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, publicada en la Gaceta Oficial 26395 de 23 de octubre de 2009, por la cual se reorganiza el Ministerio de Vivienda y se crea el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, el MIVIOT tiene como finalidad el establecer, coordinar y asegurar la ejecución de una política nacional de vivienda y ordenamiento territorial, destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, para lo cual tiene entre sus funciones, las de determinar y dirigir la política habitacional y de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano; establecer las reglamentaciones sobre edificaciones y construcciones y velar por su cumplimiento; reglamentar las urbanizaciones y establecer las normas de zonificación, así como elaborar planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y las normas y procedimientos técnicos respectivos, para lo que cuenta, dentro de su estructura orgánica y funcional con la Dirección de Propiedad Horizontal, coordinada por el Viceministro de Ordenamiento Territorial y el Ministro del ramo;

Que, conforme lo dispone el numeral 14 del artículo 184 de la Constitución Política de la República de Panamá, entre las atribuciones que ejerce el Presidente de la República con la participación del Ministro del ramo, se encuentra el reglamentar las leyes que lo requieran para su mejor cumplimiento;

Que en atención a lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley 31 de 2010, ésta debe ser reglamentada por el Órgano Ejecutivo, a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

**DECRETA:**

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar la reglamentación de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal en la República de Panamá, cuyo texto es el siguiente:

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1.** Para los efectos de esta Reglamentación, la Ley 31 de 18 de junio de 2010 sea indistintamente identificada como tal o como la Ley.

## TÍTULO I DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

### CAPÍTULO I DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, SUS CARACTERÍSTICAS Y ASPECTOS GENERALES

**Artículo 2.** Mediante el Régimen de Propiedad Horizontal se regula la propiedad horizontal a la que se incorporan los bienes inmuebles que se identifican en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, de la cual surgen unidades inmobiliarias que se constituyen en fincas de propiedad horizontal, susceptibles de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública directamente o mediante un pasaje común debidamente aprobado por autoridad competente, en la que coexisten derechos de propiedad singular sobre bienes privados y copropiedad de los bienes comunes.

Corresponderá al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial declarar aptos para su incorporación los bienes inmuebles que cumplan con los requisitos y estipulaciones contenidas en la Ley y en la presente Reglamentación, siempre que se ajuste a las características del Régimen de Propiedad Horizontal establecidas en esta Reglamentación, se respeten en el Reglamento de Copropiedad los derechos de los propietarios y se procure la existencia y buen funcionamiento de la propiedad horizontal.

**Artículo 3.** Para los efectos de la presente Reglamentación, se desarrollan los siguientes conceptos especiales:

1. **Componentes:** Actividades que forman parte de una misma propiedad horizontal, cuya operación se diferencia una de otras.
2. **Propiedad Horizontal Originaria:** Propiedad Horizontal surgida de la incorporación de edificaciones, lotificaciones, parcelaciones o urbanizaciones o cualquier otro bien susceptible de incorporación al Régimen, cuyas unidades inmobiliarias serán propiedades horizontales independientes.
3. **Propiedad Horizontal Derivada:** Propiedad Horizontal Derivada es la surgida de la incorporación al Régimen de unidad inmobiliaria constituida sobre una finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal.

**Artículo 4.** A cada unidad inmobiliaria surgida de la incorporación de un bien inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal le corresponden:

1. El derecho singular o exclusivo de propiedad sobre un espacio determinado y delimitado, susceptible de aprovechamiento independiente que sirva exclusivamente a su propietario, así como los bienes anejos que se hayan indicado en el título constitutivo que le pertenecen, los cuales pueden estar ubicados fuera del espacio delimitado que conforma la unidad inmobiliaria, contenga o no elementos estructurales, arquitectónicos, de infraestructura.

Aquellos que contengan los elementos previamente mencionados deberán ceñirse a lo establecido en el artículo 16 de la Ley.



2. El derecho de copropiedad, con los demás propietarios de las unidades inmobiliarias, sobre los bienes comunes, conforme al coeficiente de participación atribuido a cada unidad inmobiliaria con relación al valor total del inmueble incorporado al Régimen. El derecho de copropiedad sobre los bienes comunes es accesorio e indivisible del derecho de propiedad sobre los bienes privativos.
3. Los propietarios de las unidades inmobiliarias, en virtud de su derecho de propiedad, tienen libre goce y disposición de sus unidades inmobiliarias. El Reglamento de Copropiedad no podrá establecer limitaciones a tales derechos, sin perjuicio del establecimiento en el Reglamento de Copropiedad o en el Reglamento de Uso, de obligaciones y prohibiciones a cargo de los propietarios en desarrollo del artículo 29 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, con el propósito de procurar la convivencia ordenada y pacífica de los propietarios.
4. Las unidades inmobiliarias podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de cualquier acto jurídico entre vivos o por causa de muerte, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios, sin embargo, los bienes comunes no podrán ser enajenados, gravados ni embargados.

**Artículo 5.** Para ser incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, todo bien inmueble debe contar con acceso independiente a la vía pública o mediante servidumbre de paso establecida de conformidad a la ley. El acceso independiente puede lograrse mediante una entrada común aprobada por autoridad competente.

De considerarse servidumbres de paso dentro de la propiedad horizontal a ser constituida deberá contarse con las aprobaciones del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 6.** En el caso de tratarse de fincas de distintos propietarios, podrá solicitarse la incorporación tanto de las fincas como de las mejoras, para lo cual se requerirá el consentimiento del propietario de cada finca y de las mejoras, de ser distintos. Los propietarios de las fincas y de las mejoras, deberán comparecer y solicitar la incorporación a la propiedad horizontal.

En el Reglamento de Copropiedad se podrá establecer la posibilidad de que se incorporen a la propiedad horizontal nuevas fincas, siempre y cuando se respeten los derechos de los propietarios y se asegure la existencia y buen funcionamiento de la infraestructura necesaria para los servicios públicos y de la propiedad horizontal.

De darse la incorporación de nuevas fincas, se ajustará en la Tabla de Valores y Porcentajes de Participación el valor del terreno conforme al valor catastral de la nueva finca incorporada y se distribuirá conforme los porcentajes de participación establecidos para cada unidad inmobiliaria sin perjudicar los derechos y obligaciones adquiridos por los propietarios iniciales.

Las unidades inmobiliarias creadas mediante la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal se constituirán en fincas aparte con datos registrales independientes.



## CAPÍTULO II

### BIENES INMUEBLES QUE PUEDEN PERTENECER A PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 7.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, pueden pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, los siguientes bienes inmuebles:

1. Unidades inmobiliarias independientes con salida a la vía pública directamente o por pasaje común aprobado por autoridad competente;
2. Unidades inmobiliarias sobre terreno común;
3. Unidades inmobiliarias consistentes en mejoras construidas sobre fincas de propiedad de una o más personas, que autorizan el uso de la finca para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal;
4. Unidades inmobiliarias consistentes en lotificaciones, parcelaciones y/o urbanizaciones con lotes servidos, cuyas mejoras se edifiquen posteriormente;
5. Edificaciones destinadas exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier otra actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos;
6. Urbanizaciones que se rijan a través de asociaciones sin fines de lucro, conforme la Resolución 28-2003 de 21 de febrero de 2003 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;
7. Edificaciones, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones o cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria edificada sobre finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal;
8. Bienes inmuebles que por su naturaleza sean definidos como Propiedad Horizontal de Interés Social, por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;
9. Bienes inmuebles en los que converjan unidades inmobiliarias de distintos usos;
10. Unidades inmobiliarias de uso comercial destinadas a hospedaje público turístico, de conformidad a la normativa vigente de la Autoridad de Turismo de Panamá (ATP);
11. Cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria, conjunto inmobiliario, edificaciones, urbanizaciones, parcelaciones, lotificaciones u otros, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del Régimen de Propiedad Horizontal.





**SECCIÓN I**  
**UNIDADES INMOBILIARIAS INDEPENDIENTES CON SALIDA A LA VÍA PÚBLICA**  
**DIRECTAMENTE O POR PASAJE COMÚN**

**Artículo 8.** Se entiende por Propiedad Horizontal de Unidades Inmobiliarias Independientes con salida a la vía pública directamente o por pasaje común, la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de unidades inmobiliarias que pueden incluir desarrollos inmobiliarios, urbanizaciones o unidades comerciales o residenciales independientes que comparten áreas comunes con salida directamente a la vía pública o por un pasaje común.

**SECCIÓN II**  
**UNIDADES INMOBILIARIAS SOBRE TERRENO COMÚN**

**Artículo 9.** La incorporación de propiedad horizontal sobre terreno común se refiere a la incorporación típica de propiedad horizontal en una finca cuyo terreno será un bien común de todas las unidades inmobiliarias, ya sea que la finca o fincas madres sean de un solo propietario o distintos propietarios.

**Artículo 10.** El terreno incorporado como parte de las áreas comunes corresponde a un bien común de todas las unidades inmobiliarias y, por tanto, éste no será de uso privado o privativo, lo que implica la no posibilidad de ejecutar mejoras privativas que impliquen uso de terreno adicional al de las mejoras de la unidad inmobiliaria construida, salvo que medie consentimiento de la Asamblea de Propietarios.

En el caso de incorporación de un desarrollo inmobiliario horizontal en el que el terreno se tenga como bien común, solo serán bienes privativos de cada propietario las mejoras correspondientes a las unidades inmobiliarias y deberán registrarse por las normas de ordenamiento territorial pertinentes.

**SECCIÓN III**

**UNIDADES INMOBILIARIAS CONSISTENTES EN MEJORAS CONSTRUIDAS SOBRE FINCAS DE PROPIEDAD DE UNA O MÁS PERSONAS, QUE AUTORIZAN EL USO DEL TERRENO PARA INCORPORARSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 11.** En el caso de mejoras construidas sobre fincas de propiedad de una o más personas, se incorporan tanto el terreno como las mejoras, autorizando el propietario de la finca a un tercero a comparecer ante la Dirección de Propiedad Horizontal a solicitar la incorporación al Régimen, de conformidad con los requisitos dispuestos en la Ley y en la presente Reglamentación.

**Artículo 12.** En los casos de mejoras construidas sobre fincas de propiedad de una o más personas distintas al que comparece ante la autoridad a solicitar la incorporación, cuyos propietarios autorizan el uso del terreno, se requerirá el consentimiento del propietario, conforme los requisitos especiales establecidos en la presente Reglamentación.



**SECCIÓN IV**  
**UNIDADES INMOBILIARIAS CONSISTENTES EN LOTIFICACIONES, PARCELACIONES Y/O**  
**URBANIZACIONES CON LOTES SERVIDOS, CUYAS MEJORAS SE EDIFIQUEN**  
**POSTERIORMENTE**

**Artículo 13.** La incorporación de lotificaciones, parcelaciones y/o urbanizaciones con lotes servidos, cuyas mejoras se edifiquen posteriormente, implica la incorporación únicamente del terreno y de las mejoras consistentes en infraestructura y mejoras destinadas a áreas o bienes comunes, permitiéndose la posterior incorporación individual de las mejoras correspondientes a cada unidad inmobiliaria que se construya luego de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, de conformidad a los requisitos y procedimientos establecidos en la presente reglamentación.

**Artículo 14.** Para la incorporación de esta propiedad horizontal deberá atenderse a las siguientes consideraciones mínimas:

1. El Reglamento de Copropiedad y la resolución que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial deberá expresamente indicar que se trata de la incorporación de lotes para mejoras futuras, a efecto que el Registro Público imponga una marginal que permita la inscripción de mejoras y consecuente modificación sin requerimiento de aprobación de la Asamblea de Propietarios, ni de Resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, previo pago de la tasa correspondiente, lo cual se hará constar mediante certificación que a tales efectos emitirá la Dirección de Propiedad Horizontal;
2. Tratándose de incorporación de lotes para mejoras futuras, ni la solicitud ni la documentación que se adiciona podrán contener incorporación de mejoras individuales de lotes o unidades inmobiliarias independientes, las cuales deben hacerse posteriormente de acuerdo a los términos de la presente reglamentación, por tan o únicamente podrá incluir la incorporación de mejoras de infraestructura y de áreas o bienes de uso común;
3. Para la incorporación de las mejoras futuras de cada lote, no se modificará el Reglamento de Copropiedad, ni se requerirá ajustar la tabla de valores en vista que las mejoras de cada unidad inmobiliaria, no afectan la tabla de valores en relación a los elementos comunes;
4. El Reglamento de Copropiedad podrá establecer parámetros para la determinación de las cuotas de gastos comunes relacionados con la existencia o no de mejoras en las unidades inmobiliarias creadas.

**Artículo 15.** En el levantamiento de la marginal en el Registro Público para la inscripción de mejoras de una unidad inmobiliaria incorporada bajo la figura de propiedad horizontal de lotificaciones, parcelaciones o lotes servidos con mejoras futuras, será necesario obtener de la Dirección de Propiedad Horizontal una certificación de pago de la tasa del Fondo de Asistencia Habitacional y de Propiedad Horizontal, conforme lo dispuesto en la presente Reglamentación.



## SECCIÓN V

### MEJORAS DESTINADAS EXCLUSIVAMENTE A ESTACIONAMIENTOS, BODEGAS, CEMENTERIOS O CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD COMERCIAL

**Artículo 16.** La incorporación al régimen de propiedad horizontal de mejoras destinadas exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier otra actividad comercial será permitida siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos y se reúnan las características y requisitos mínimos establecidos en la presente reglamentación, en relación a accesos, usos y aprovechamiento independiente.

**Artículo 17.** La incorporación en esta modalidad implica la constitución de unidades inmobiliarias consistentes en estacionamientos, bodegas u otras de manera individual.

## SECCIÓN VI

### URBANIZACIONES QUE SE RIJAN A TRAVÉS DE ASOCIACIONES SIN FINES DE LUCRO

**Artículo 18.** Las urbanizaciones de calles privadas, también denominadas conjuntos residenciales privados, regidas por asociaciones sin fines de lucro que se encuentran reguladas por la Resolución 28-2003 de 21 de febrero de 2003 expedida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrán incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal.

Al incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal la finca o las fincas en las que se encuentren inscritas la infraestructura y las áreas comunes de la urbanización, así como las fincas que conforman la urbanización que se constituirán en unidades inmobiliarias, pasarán a ser fincas de propiedad horizontal.

**Artículo 19.** Para incorporar al régimen de propiedad horizontal los bienes inmuebles a los que se hace referencia en esta Sección, además de cumplir con los requisitos generales de incorporación establecidos en la Resolución 46-94 del 16 de marzo de 1994, se deberá cumplir con los requisitos especiales establecidos en la presente Reglamentación.

## SECCIÓN VII

### EDIFICACIONES, LOTIFICACIONES, PARCELACIONES, URBANIZACIONES O CUALQUIER OTRO TIPO DE UNIDAD INMOBILIARIA EDIFICADA SOBRE FINCA YA INCORPORADA AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, DENOMINADAS PROPIEDAD HORIZONTAL ORIGINARIA Y DERIVADA

**Artículo 20.** Esta incorporación refiere edificios, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones u otro tipo de unidad inmobiliaria edificadas sobre finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal, en cualquiera de las modalidades desarrolladas en la presente Reglamentación.



Implica la existencia previa de una propiedad horizontal originaria, sobre la cual una unidad inmobiliaria, se incorpora posteriormente al régimen de propiedad horizontal como propiedad horizontal derivada.

Esta modalidad permite incorporaciones de edificios, urbanizaciones, lotificaciones, y tantas aquellas que técnicamente permita el desarrollo inmobiliario previsto, de conformidad a los procedimientos y requisitos establecidos en la presente reglamentación.

**Artículo 21.** Esta incorporación deberá atender a las siguientes consideraciones especiales mínimas:

1. El Reglamento de Copropiedad Originario debe contener la Tabla de Valores y Participación Originaria y en ellas deberán registrarse los valores que cada propiedad horizontal derivada tendrá sobre la propiedad horizontal originaria;
2. El Reglamento de Copropiedad de la propiedad horizontal originaria deberá indicar que las unidades inmobiliarias de esa propiedad horizontal podrán constituirse en propiedades horizontales derivadas, que tendrán las regulaciones propias para cada propiedad horizontal derivada y su tabla de valores y participación, sujetas a las regulaciones y participación en la propiedad horizontal originaria;
3. En esta modalidad se permite que alguna de las propiedades horizontales derivadas esté destinada exclusivamente a estacionamientos. En el caso que una de las propiedades horizontales derivadas se destine a uso comercial de estacionamientos para terceros, deberá contar con sus accesos definidos e independientes a las otras propiedades horizontales derivadas;
4. El Reglamento de Copropiedad de la propiedad horizontal originaria y de las propiedades horizontales derivada(s) deberán disponer que la Asamblea de Propietarios de las propiedades horizontales derivadas participen en las decisiones de la Asamblea de la propiedad horizontal originaria, a través del Presidente de la Junta Directiva quien actuaría como representante legal de la propiedad horizontal derivada por derecho propio o a quien éste autorice, siempre que sea un miembro de la Junta Directiva de la propiedad horizontal derivada;
5. Las disposiciones relativas a convocatoria, quórum y derecho a voto se rigen por las disposiciones generales de la legislación de propiedad horizontal;
6. Tanto la propiedad horizontal originaria como las derivadas, tendrán cada una su propia Asamblea de Propietarios y su Junta Directiva, de conformidad a lo establecido en la Ley 31 de 18 de junio de 2010;
7. Las áreas comunes de una propiedad horizontal originaria o derivada deben estar ubicadas dentro de la propiedad horizontal respectiva, identificándose éstas, en los Reglamentos de Copropiedad;
8. Los bienes anejos de unidades inmobiliarias de una propiedad horizontal originaria o derivada deben estar ubicados en la propiedad horizontal respectiva, identificándose estos, en los Reglamentos de Copropiedad;





9. Podrá establecerse en el Reglamento de Copropiedad de la propiedad horizontal originaria la posibilidad de incorporar nuevas fincas como reserva del promotor para desarrollo futuro, siempre y cuando ello se prevea específicamente en el Reglamento de Copropiedad de la propiedad horizontal originaria, salvaguardando los derechos de los propietarios y garantizando la existencia y el funcionamiento de la infraestructura necesaria de la propiedad horizontal.

## SECCIÓN VIII

### BIENES INMUEBLES QUE POR SU NATURALEZA SEAN DEFINIDOS COMO PROPIEDAD HORIZONTAL DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo 22.** La incorporación de inmuebles que, por su naturaleza, sean calificados como propiedad horizontal de interés social por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial observará las disposiciones especiales que se dicten sobre la materia.

En caso de discrepancias entre las disposiciones contenidas en la presente Reglamentación y las disposiciones especiales dictadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, prevalecerán éstas últimas por ser de carácter especial.

## SECCIÓN IX

### BIENES INMUEBLES EN LOS QUE CONVERJAN UNIDADES INMOBILIARIAS DE DISTINTOS USOS, DENOMINADOS COMO PROPIEDAD HORIZONTAL MULTIUSOS

**Artículo 23.** La propiedad horizontal de multiusos se refiere a la incorporación al régimen de propiedad horizontal de uno o varios inmuebles, indistintamente que su desarrollo sea horizontal o vertical, en el que converjan distintos usos o actividades, siempre y cuando quede claramente establecida la independencia de cada uso; se ajuste a la zonificación o código de norma de uso correspondiente y las demás disposiciones de ordenamiento territorial.

En esta modalidad deberá definirse claramente cada uso y dentro de cada uso las distintas actividades o componentes del uso, identificando los bienes comunes y privativos de la propiedad horizontal y los que correspondan a cada uso y componente, de conformidad a los requisitos y procedimientos de la presente reglamentación.

Entre los componentes pueden incluirse estacionamientos, bodegas y cualquier otra actividad que implique un uso comercial. En el caso de componente de estacionamientos, estos serán adicionales a los mínimos requeridos para cada uso.

**Artículo 24.** La incorporación de la propiedad horizontal de multiusos deberá atender a las siguientes consideraciones especiales mínimas:

1. El Reglamento de Copropiedad deberá especificar la existencia de una Asamblea de Propietarios y una tabla de valores y participación en la que se incluya la totalidad de las



unidades inmobiliarias de todos los usos, detallando los distintos componentes o actividades por cada uso;

En un mismo uso, pueden establecerse distintos componentes, en atención a la operación o actividad de esos componentes y los bienes comunes que compartan, indistintamente que se trate del mismo uso, lo que se hará constar en el Reglamento de Copropiedad;

En el caso de usos distintos, será necesario identificarlos, estableciéndose la separación de la operación de cada uso, lo que se hará constar en el Reglamento de Copropiedad;

2. El Reglamento de Copropiedad deberá contener una sola Tabla de Valores y Participación, en la que se definan los bienes comunes de la propiedad horizontal y las privativas de cada uso y componente, así como los porcentajes de participación;

Deberá especificarse lo relativo a los gastos comunes, pudiéndose establecer parámetros para determinación de las cuotas de gastos comunes distintas por cada uso;

3. Por tratarse de una sola propiedad horizontal, el Reglamento de Copropiedad únicamente podrá establecer la existencia de una Asamblea de Propietarios y una Junta Directiva. No obstante, por cada uso y componente, se podrá establecer la conformación de un Comité de Administración, en atención a lo establecido en el artículo 70 de la Ley;
4. El Reglamento de Copropiedad dispondrá según el tipo de desarrollo, las condiciones de uso, contemplándose que a los propietarios de las unidades inmobiliarias o a sus visitantes destinadas a un uso no se les permite el acceso a las áreas de uso común destinadas a otros usos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Reglamento en relación a los bienes comunes de la Propiedad Horizontal;
5. Las áreas destinadas a usos distintos, pueden tener entrada común;
6. En propiedades horizontales multiuso, podrá asignarse un componente de estacionamientos, bodegas u otras actividades comerciales, dentro del uso comercial del multiuso, lo cual debe hacerse constar en el Reglamento de Copropiedad.

## SECCIÓN X

### UNIDADES INMOBILIARIAS DE USO COMERCIAL DESTINADAS A HOSPEDAJE PÚBLICO TURÍSTICO, DENOMINADA PROPIEDAD HORIZONTAL TURÍSTICA

**Artículo 25.** Es aquella constituida sobre unidades inmobiliarias de uso comercial destinado a alojamiento turístico, de conformidad con la legislación y normativa vigente regulatoria de la actividad de turismo en Panamá, mediante la cual el propietario de las unidades inmobiliarias, a través de contrato, destina el bien a alojamiento público turístico en cualquiera de sus modalidades.



**Artículo 26.** La incorporación de la modalidad de Propiedad Horizontal Turística quedará condicionada a todas las aprobaciones que sean requeridas de conformidad a la legislación turística vigente y estará sujeta a las siguientes consideraciones:

1. Deberá cumplirse con los requerimientos exigidos por la legislación y normativa de turismo;
2. Deberá ajustarse a los requisitos generales y condiciones técnicas y urbanísticas de toda propiedad horizontal, además de los requerimientos aplicables a cada estructura para efectos de la legislación de turismo;
3. El uso residencial es excluyente del uso turístico, por lo que de incorporarse una propiedad horizontal bajo la modalidad de multiuso con destino residencial y turístico deberá cumplir con las disposiciones de multiuso de la presente reglamentación, que implica identificar los distintos usos y componentes de cada uso y su independencia.

**TÍTULO II**  
**UNIDADES INMOBILIARIAS Y BIENES ANEJOS**

**Artículo 27.** El valor de las unidades inmobiliarias se establecerá de acuerdo a los métodos previstos en el artículo 9 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, siempre sujeto al cumplimiento de las disposiciones fiscales que regulen la materia.

**Artículo 28.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 numeral 13 de la Ley, los bienes anejos que formen parte de las unidades inmobiliarias deben identificarse y describirse en el título constitutivo mediante el cual un inmueble se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal.

Conforme lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley, los bienes anejos que correspondan a cada unidad inmobiliaria serán asignados por el Propietario Inicial, el Administrador, la Junta Directiva o quien tenga la responsabilidad de la administración del bien sujeto al Régimen, con posterioridad a la inscripción de la incorporación del Régimen en el Registro Público de Panamá, y previo al primer traspaso, debiendo hacer constar su identificación, descripción y asignación.

En el caso que conforme las normas de ordenamiento territorial, corresponda un número mínimo de estacionamiento por unidad inmobiliaria, no podrá asignarse, bajo ninguna circunstancia, un número inferior de estacionamientos al número mínimos corresponda a la unidad inmobiliaria conforme a las disposiciones de ordenamiento territorial.

Los bienes anejos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, puesto que son parte de la unidad inmobiliaria y por ende de la finca en que esa unidad se constituye.

**Artículo 29.** Los bienes anejos estarán ubicados dentro del bien inmueble incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, por tanto, no podrán ubicarse dentro de un bien inmueble que no forme parte de la propiedad horizontal.



En los desarrollos comerciales u otros, cuando los estacionamientos sean considerados como bienes anejos, deberá cumplirse con la cantidad mínima de estacionamientos requeridos por las normas de ordenamiento territorial vigentes. Los estacionamientos podrán ser considerados como bien anejos, bien comunes o bien comunes de uso exclusivo.

**Artículo 30.** Al traspasarse una unidad inmobiliaria, se entienden traspasados los bienes anejos que correspondan a cada unidad inmobiliaria, por ser éstos parte de la unidad inmobiliaria.

Los propietarios de una unidad inmobiliaria deben traspasar los bienes anejos de su propiedad con los que cuenten, en adición a los que le corresponden como mínimo a cada unidad inmobiliaria conforme al Reglamento de Copropiedad y, en el caso de estacionamientos, los adicionales a los mínimos requeridos por las normas de ordenamiento territorial, siempre que sean traspasados a otro propietario de la misma propiedad horizontal.

### TÍTULO III DE LOS BIENES COMUNES Y PRIVATIVOS

#### CAPÍTULO I DE LOS BIENES COMUNES

**Artículo 31.** Los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privativos, conforme al coeficiente de participación dispuesto en el Reglamento de Copropiedad. Pertencerán en comunidad únicamente para los propietarios de unidades inmobiliarias de un mismo piso, aquellos que se destinen 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 las unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal, conforme a los requisitos establecidos en la Ley.

Tales bienes son indivisibles y mientras conserven su calidad de bienes comunes son inalienables e inembargables de forma independiente de sus bienes privativos.

Los derechos de cada propietario sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad inmobiliaria. La transferencia o gravamen de una unidad inmobiliaria conlleva la de la participación en los bienes comunes que le corresponden, a esa unidad inmobiliaria conforme la Tabla de Valores y Participación.

Esas transferencias, gravámenes o constitución de derechos reales o personales no están sujetas de manera alguna al consentimiento de los demás propietarios.

**Artículo 32.** Los bienes comunes podrán explotarse económicamente siempre que no implique la transferencia de la titularidad del bien y siempre que no vulnere el uso al que se destina la propiedad horizontal; que no impida el acceso a los bienes privativos, ni la circulación por las áreas comunes; ni comprometa la seguridad de la propiedad.





La autorización para la explotación de los bienes comunes debe contar con la aprobación de la Asamblea de Propietarios, en atención a lo establecido en el artículo 18 de la Ley. La contraprestación de tal explotación únicamente podrá destinarse a beneficio común de la propiedad horizontal, dada la naturaleza no lucrativa de la propiedad horizontal.

**Artículo 33.** Los propietarios a los que el Promotor o la Asamblea de Propietarios asigne el uso exclusivo de un bien común debe asumir la conservación del bien, así como hacer y asumir el costo de las reparaciones necesarias por razón del desgaste natural por efectos del paso tiempo o por uso inadecuado del bien.

Las reparaciones necesarias motivadas por defectos de construcción, vicios ocultos o por daños ocasionados por desperfectos que presenten áreas comunes o bienes privativos colindantes no correrán por cuenta del propietario al que se le haya asignado el uso exclusivo del bien común.

**Artículo 34.** Los propietarios a los que se le asigne el uso exclusivo de un bien común no podrán hacer construcciones o modificaciones en el bien, sin la aprobación de la Asamblea de Propietarios, sujeta al cumplimiento de las normas aplicables.

En caso de que las mejoras que se construyan no sean susceptibles de ser separadas del bien sin ocasionar deterioro, deberán mantenerse en el bien y se tendrán como bien común.

**Artículo 35.** Los estacionamientos que excedan de la cantidad mínima requerida para cada bien incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal o que no estén asignados al uso exclusivo de determinada unidad inmobiliaria y los depósitos que no correspondan a determinada unidad inmobiliaria, serán de libre enajenación por el propietario inicial, mientras dure la vigencia de su reserva establecida en el Reglamento de Copropiedad, si la hubiese.

Los estacionamientos o depósitos reservados no adjudicados, pasarán a ser bienes comunes de la propiedad horizontal respectiva.

**Artículo 36.** Para efectos de la determinación del coeficiente de participación, se tendrá por valor total del inmueble el valor catastral del terreno, más el valor de las mejoras, si las hubiere, conforme el valor identificado en el permiso de construcción; en aquellos en los que hubiese mejoras construidas con anterioridad, el valor registrado de las mejoras en la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI), o en su defecto en el Registro Público de Panamá.

El coeficiente de participación será establecido por el promotor en la tabla de valores y participación que se incorpora al Reglamento de Copropiedad y sólo podrá modificarse por decisión de la Asamblea de Propietarios con la aprobación del sesenta y seis por ciento (66%) de los votos de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias, conforme el artículo 20 de la Ley.

La Tabla de Valores contendrá la identificación de las unidades inmobiliarias, sea con números, letras, una combinación de ambas o cualquier otra forma de identificación establecida en el Reglamento de Copropiedad; valor de las mejoras, valor del terreno, valor total y el coeficiente de participación.



En las modalidades de propiedad horizontal en las que únicamente se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal el terreno, la tabla no incluirá la columna relativa a valor de mejoras.

**Artículo 37.** Los bienes comunes se entregarán por el propietario inicial al Representante Legal de la Propiedad Horizontal o a la persona que la Asamblea de Propietarios autorice por escrito para tal propósito. La entrega deberá darse cuando se haya obtenido el permiso de ocupación y traspasado al menos el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias. En el caso de desarrollos por etapas, corresponderá la entrega de los bienes comunes de la etapa concluida y de acuerdo al porcentaje de traspasos antes indicado.

## CAPÍTULO II DE LA CUOTA DE GASTOS COMUNES

**Artículo 38.** La cuota de gastos comunes se destinará a sufragar los gastos de administración, conservación, mantenimiento y operación de las áreas comunes, según lo establecido en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, la presente reglamentación y el Reglamento de Copropiedad.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, el coeficiente de participación es proporcional al valor de la unidad inmobiliaria en relación al valor total del inmueble, por lo que no, necesariamente, el coeficiente de participación es directamente proporcional a la cuota de gastos comunes, toda vez que esta última debe ser establecida en atención a los gastos comunes que deban cubrirse.

**Artículo 39.** La cuota de gastos comunes deberá ser fijada de forma equitativa entre todas las unidades inmobiliarias que tengan condiciones similares, y considerando parámetros objetivos aplicables al tipo o uso de las unidades inmobiliarias que componen la propiedad horizontal, conforme se dispone en el artículo 43 de la presente Reglamentación.

Bajo ninguna circunstancia el establecimiento de la cuota de gastos comunes puede estar vinculado a parámetros particulares de determinado propietario o unidad inmobiliaria. Toda disposición en contrario será nula.

**Artículo 40.** Todo propietario de una o más unidades inmobiliarias está obligado al pago de la cuota de gastos comunes, ocupe o no el inmueble y utilice o no los bienes o servicios comunes.

**Artículo 41.** Las cuotas ordinarias de cuotas de gastos comunes deberán fijarse de conformidad con la Ley por metro cuadrado en el caso de desarrollos inmobiliarios verticales y por unidad inmobiliaria en el caso de desarrollos inmobiliarios horizontales, atendiendo los siguientes parámetros:

1. En el Reglamento de Copropiedad de las propiedades horizontales de edificaciones verticales, la cuota deberá fijarse en atención al metraje de las unidades inmobiliarias. La cuota de gastos comunes de los distintos tipos de unidades de una edificación vertical podrán diferir entre sí, por razón de los gastos presupuestados que se estimen generará cada tipo de unidad inmobiliaria,



siempre y cuando sea justificado y dicha cuota sea fijada de forma equitativa en los términos del presente capítulo;

2. En la incorporación de urbanizaciones o lotes servidos o combinación de estas modalidades u otros desarrollos no verticales, la cuota de gastos comunes deberá fijarse por unidad inmobiliaria en consideración a los gastos presupuestados;
3. En el caso de bienes inmuebles incorporados sobre propiedades horizontales ya constituidas, en el Reglamento de Copropiedad deberá señalarse la obligación del pago de la cuota de gastos comunes que cada propiedad horizontal derivada debe aportar a la propiedad horizontal originaria para la conservación, mantenimiento, funcionamiento y operación de las áreas y bienes comunes de la propiedad horizontal originaria, cuya forma de determinación será establecida en el Reglamento de la propiedad horizontal originaria;
4. En la incorporación de inmuebles a propiedades horizontales multiusos, el Reglamento de Copropiedad establecerá los criterios para el cálculo de gastos comunes, en atención a cada uso y componentes;
5. En el caso de incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal que impliquen la conjunción de diversas modalidades, las disposiciones antes señaladas deberán observarse individualmente en el Reglamento de Copropiedad.

Las cuotas extraordinarias de gastos comunes, se fijarán distribuyendo el monto presupuestado para cubrir el gasto extraordinario entre el número total de unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal o del uso o componente correspondiente.

La cuota extraordinaria de gastos comunes así como la forma y periodo de pago, será aprobada por la Asamblea de Propietarios; en caso de aprobar recargos sobre estas cuotas, deberá indicarse su porcentaje y forma de pago, conforme lo estipule la Ley y el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 42.** La conservación, mantenimiento, operación y funcionamiento de las áreas de terreno reservadas para desarrollo futuro por el Promotor, será obligación del propietario inicial, por lo que las expensas de esas áreas, no serán incluidas en las cuotas de gastos comunes, sin perjuicio de su obligación de contribuir a los gastos comunes que sean requeridos para cubrir los gastos de operación de todas las áreas comunes en el caso de desarrollos por etapa, cuando el área reservada ocasione gastos de operación de las áreas comunes.

**Artículo 43.** El Reglamento de Copropiedad debe establecer con claridad las fechas y términos de pago de las cuotas de gastos comunes ordinarias, así como el establecimiento de las condiciones aplicables a la mora en su pago, entendiéndose por mora, el retraso en el pago de la cuota de gastos comunes a partir de dos meses. Queda entendido que también se incurrirá en mora por el retraso en el pago de las multas fijadas, a partir de dos (2) meses de retraso.





A partir del momento en que se produce la mora, podrá proponerse el proceso ejecutivo para el cobro de las cuotas adeudadas.

Corresponde la imposición del recargo desde el momento en que se genere la mora en el pago de la cuota de gastos comunes y se aplicará sobre la cantidad no pagada. El recargo no podrá exceder del veinte por ciento (20%) sobre la cuota de gastos comunes no pagada de manera oportuna y no podrán imponerse recargos sobre recargos.

**Artículo 44.** Para efecto de lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 31 de 2010, se tienen como suntuosas todas aquellas mejoras, adicionales a las existentes, que no sean necesarias para la seguridad de los propietarios, residentes o visitantes; para la preservación de los bienes comunes; para el funcionamiento de la propiedad horizontal o para garantizar el acceso o uso de las áreas comunes o de las unidades inmobiliarias.

También se entienden como suntuosas las mejoras que se destinen al esparcimiento de los propietarios o a la estética de los bienes comunes.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene facultad para decidir si la construcción de una mejora adicional es suntuosa o necesaria y la misma será vinculante, para lo cual se surtirá el trámite dispuesto en la presente Reglamentación.


  
**TÍTULO IV**  
**RESERVAS DEL PROMOTOR Y SUMINISTRO DE SERVICIOS**  
**CAPÍTULO I**  
**RESERVAS DEL PROMOTOR**

**Artículo 45.** Supeditadas a las condiciones previstas en la Ley y el presente Capítulo el Promotor podrá establecer en el Reglamento de Copropiedad las reservas siguientes:

1. Reservas para desarrollo futuro, implicando que el área por desarrollar se mantenga como resto libre de la tinca de propiedad horizontal, preservándose el derecho sobre el área reservada por desarrollar, del promotor;

Transcurrido el término de vigencia de diez años establecido en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, vence la reserva para efectos de desarrollar las áreas reservadas y modificar el reglamento de copropiedad en relación al desarrollo previsto por el promotor;

2. Reservas para uso exclusivo de determinadas unidades inmobiliarias;

El Promotor podrá reservar áreas para uso exclusivo de una o algunas unidades inmobiliarias, sujeto a las condiciones establecidas en la Ley y en la presente Reglamentación; y,

3. Reservas sobre azoteas, sótanos, fachadas, servidumbres y otros bienes comunes ya edificados, de conformidad a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 95 de la Ley 31 de 2010.





**Artículo 46.** Las reservas de áreas de uso común para uso exclusivo de determinadas unidades inmobiliarias, para desarrollo futuro o para instalaciones deben hacerse constar en el Reglamento de Copropiedad que a tales efectos es aprobado a través de la Resolución de incorporación expedida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, así como en los Contratos de Promesa de Compraventa y/o de Compraventa, cuando la ley así lo exija.

Las reservas únicamente serán viables si se trate de bienes que no sean necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal; si no afectan o restringen el uso de las unidades inmobiliarias o el acceso a éstas y siempre que se cumpla con las normas de ordenamiento territorial y con las autorizaciones correspondientes.

En el caso de aprobarse incorporaciones que contengan reservas a favor del promotor, deberá preverse lo referente al mantenimiento de los bienes reservados, así como los gastos de operación que los mismos generen.

Sobre los parámetros planteados, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tendrá la facultad de considerar aptos o no para incorporación las solicitudes que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley y en la presente Reglamentación entre los que se encuentran los parámetros establecidos para la viabilidad jurídica de las reservas.

**Artículo 47.** Aquellas áreas reservadas para uso exclusivo se asignarán a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los estacionamientos de visita, accesos, las áreas de recreación o deporte, así como otras que sean necesarias para la seguridad, mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal, no podrán ser objeto de reserva para uso exclusivo.

**Artículo 48.** La reserva de la azotea podrá tener como propósito su uso exclusivo por determinada o determinadas unidades inmobiliarias, el desarrollo futuro o su uso para instalaciones, con antelación a las norma de desarrollo urbano.

Cuando la azotea se destine a uso exclusivo de determinada o determinadas unidades inmobiliarias, será necesario mantener el acceso independiente al área de rescate que establece el Benemérito Cuerpo de Bomberos.

De destinarse la azotea a desarrollo futuro del promotor o para futura construcción o instalaciones, debe contarse con la aprobación de las autoridades competentes, previa verificación de las normas de ordenamiento territorial vigentes, incluyendo densidad, estacionamientos, uso y otros. Con la reserva no podrá desmejorarse los derechos de propiedad ofrecidos.

De hacerse nuevas construcciones en la azotea reservada para desarrollo futuro, deberá construirse una nueva para las instalaciones mínimas que se establezcan en el Reglamento y un área de rescate que cumpla los propósitos de la anterior. De crearse nuevas unidades inmobiliarias en las azoteas reservadas para desarrollo futuro, éstas deberán tener acceso independiente.



En caso de instalaciones, además de correr con la cuota de gastos que corresponda, el primer propietario deberá asumir los gastos de operación que ello conlleva entre los que se encuentran los gastos de consumo de energía eléctrica y otros.

De conformidad a lo establecido en el artículo 91 de la Ley 31 de 2010, la reserva de la azotea por el promotor debe hacerse constar expresamente en el Contrato de Promesa de Compraventa y en el de Compraventa, así como en el Reglamento de Copropiedad respectivo. De omitirse esta información, la azotea será de propiedad y uso común de todas las unidades inmobiliarias, que formen parte de la propiedad horizontal.

El promotor deberá presentar una declaración jurada en la que certifique que la reserva se hizo constar en los respectivos contratos de promesa de compraventa y de compraventa, documento este que deberá aportar con su solicitud.

**Artículo 49.** Las reservas que haga el promotor tendrán un periodo de vigencia máxima de diez (10) años, contados a partir de la aprobación de la Resolución de incorporación del Régimen de Propiedad Horizontal, salvo el caso de los desarrollos por etapas en los que el término de vigencia estipulado iniciará a contarse a partir de la incorporación de la última etapa de desarrollo.

Antes del vencimiento del término señalado, el propietario inicial podrá solicitar a la Dirección de Propiedad Horizontal la desafectación al Régimen de Propiedad Horizontal del área reservada para desarrollo futuro, salvo el caso de áreas reservadas en azoteas para desarrollo futuro, en las que por su naturaleza, vencido el término de reserva no podrá desafectarse el área reservada.

Transcurrido el término antes señalado, se entenderá desafectada el área reservada para desarrollo futuro de pleno derecho a favor del propietario inicial, siempre que la misma no sea inalienable a la existencia y funcionalidad de la Propiedad Horizontal, y siempre que la desafectación no afecte el cumplimiento de las condiciones aplicables a la norma de uso de suelos de la propiedad horizontal.

En casos de reservas que por su naturaleza afectan la funcionalidad y existencia de la propiedad horizontal no pueden considerarse de pleno derecho desafectadas a favor del propietario inicial, por lo que pasarán a ser parte de los bienes comunes de la propiedad horizontal.

La desafectación se solicitará y tramitará como una modificación al Reglamento de Copropiedad y se aprobará o no mediante resolución de la Dirección de Propiedad Horizontal firmada por el/la Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial y por el/la Viceministro (a) de Ordenamiento Territorial.

La solicitud de desafectación de áreas reservadas de desarrollo futuro deberá cumplir con los mismos requisitos y trámite de las solicitudes de modificación al Reglamento de Propiedad Copropiedad y no requerirá la aprobación de la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 50.** Se permite que las reservas sean cedidas a favor de un tercero, siempre y cuando sea expresamente previsto en el Reglamento de Copropiedad y ello no altere la funcionalidad de la Propiedad Horizontal. El cesionario tendrá la facultad de desarrollar a futuro nuevas etapas del proyecto horizontal o vertical e incorporarlos al Régimen de Propiedad Horizontal.



La cesión de áreas de terreno reservadas por el promotor no requiere la aprobación de la Asamblea de Propietarios.

## CAPÍTULO II SUMINISTRO DE SERVICIOS

**Artículo 51.** Siempre que se garantice el funcionamiento de los servicios básicos y de las áreas comunes, en el Reglamento de Copropiedad se podrán incorporar disposiciones relativas al suministro de servicios por parte del propietario inicial o terceros que cuenten con permisos de operación y/o licencias de explotación que les hayan sido otorgados por autoridades competentes, por contar éstos con la cualidad para la explotación de la actividad y para la prestación del servicio.

El operador ejercerá la actividad y brindará el servicio correspondiente a las unidades inmobiliarias, conforme a los términos dispuestos en la licencia y/o permiso de operación.

El suministro de estos servicios podrá implicar la propiedad de la infraestructura construida o pagada por los operadores. Dado el caso, deberán especificarse las servidumbres o limitaciones de dominio correspondientes.

Elo, sin perjuicio del derecho de los propietarios de contratar al proveedor de servicios de su elección; en estos casos dispondrán el uso de la infraestructura construida o pagada por el operador, en los términos que se establezcan.



**Artículo 52.** El Reglamento de Copropiedad podrá disponer que se tenga como asistente a la reunión a los propietarios que participen mediante métodos electrónicos como video - conferencias o cualquier otro mecanismo tecnológico apropiado que permita al propietario o a su apoderado participar de la reunión como si estuviere presente físicamente.

**Artículo 53.** La Asamblea de Propietarios podrá reunirse de forma extraordinaria para la toma de decisiones urgentes; se entenderá por decisiones urgentes aquellas que, de no adoptarse de manera inmediata o a corto plazo, pueden generar riesgos o perjuicios al buen funcionamiento y administración de la propiedad horizontal.

**Artículo 54.** Toda decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios para que se considere de obligatorio cumplimiento y surta efectos legales debe ser aprobada por más de la mitad de todas las unidades inmobiliarias que estén al día en sus obligaciones de pago con la propiedad horizontal, salvo los porcentajes calificados dispuestos en la Ley, requerido para la adopción de determinadas decisiones, a saber:



1. Asignación de valor de cada unidad inmobiliaria por acuerdo del sesenta y seis por ciento (66%) de las unidades inmobiliarias, de conformidad con el artículo 9 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;
2. Acuerdos para asignar el derecho exclusivo de uso de un bien común a uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal, con no menos del sesenta y seis por ciento (66%) de todas las unidades inmobiliarias, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;
3. Adquisición de un bien privativo ofrecido por su propietario a la propiedad horizontal para ser utilizado como bien común de venta, arrendamiento, donación o cualquier otra modalidad, por no menos del sesenta y seis por ciento (66%) de la totalidad de las unidades inmobiliarias, de conformidad con el artículo 18 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;
4. Variación de cuota atribuida con el sesenta y seis por ciento (66%) de los votos de los propietarios de todas las unidades, de conformidad con el artículo 20 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, salvo lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley
5. Distribución de gastos comunes en forma distinta a la establecida en la Ley, mediante el voto afirmativo de sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios de todas las unidades inmobiliarias, de conformidad con el artículo 23 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;
6. Modificación de cuota de gastos comunes o imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarios o contribuciones, en Primera Convocatoria, con un sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 31 de 2010;
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas de la propiedad horizontal con el consentimiento del sesenta y seis por ciento (66%) de las unidades inmobiliarias, de conformidad con el numeral 7 del artículo 29;
8. Modificación de cuota de gastos comunes o imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarias, en segunda convocatoria, con la aprobación de un mínimo de treinta y tres por ciento (33%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 32 de la Ley 31 de 2010;
9. Construcción de mejoras adicionales a las existentes como piscinas, saunas, antenas parabólicas y similares con la aprobación de sesenta y seis (66%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;
10. Reformar el Reglamento de Copropiedad por sesenta y seis por ciento (66%) de los propietarios de las unidades inmobiliarias que representen a su vez no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la propiedad horizontal. Si un solo propietario representa el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, requerirá el porcentaje adicional extra para totalizar el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la propiedad, de conformidad con el artículo 44 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;





11. Nombramiento y remoción de los miembros de la Junta Directiva por lo menos por el cincuenta y un por ciento (51%) de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en su cuota de gastos comunes y otras obligaciones financieras con la propiedad horizontal, de conformidad con el artículo 56 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;

12. Aprobación para poner fin a la Proindivisión con setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la propiedad horizontal, conforme a la Tabla de Valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad, de conformidad con el artículo 78 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;

13. Reconstrucción o demolición, siempre que la edificación amenace con ruina, así como la venta o división del terreno y venta de materiales mediante la votación favorable de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de todas las unidades inmobiliarias que representen a su vez no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor total de la propiedad horizontal, conforme a la Tabla de Valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad, de conformidad con el artículo 80 de la Ley 31 de 2010;

14. Cualquier otro establecido en la ley.

Cualquiera sea el caso, todos los propietarios pueden contar para el quórum requerido; sin embargo, únicamente ejercerán su derecho a voto, quienes se encuentran al día en el cumplimiento de sus obligaciones de pago con la propiedad horizontal.

**Artículo 55.** Los miembros de la primera Junta Directiva designada por el Promotor no necesariamente tienen que ser propietarios de unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal y ocuparán el cargo hasta tanto el Promotor mantenga su condición de tal o hasta que la Asamblea de Propietarios designe nueva Junta Directiva, lo que ocurra primero. Hasta tanto la Asamblea de Propietarios escoja la nueva Junta Directiva los miembros de la anterior continuará ejerciendo sus cargos.

**Artículo 56.** El Reglamento de Copropiedad podrá establecer que se entenderá como presente a aquel miembro de la Junta Directiva que participe de la reunión mediante conferencias telefónicas, video-conferencias o cualquier otro mecanismo tecnológico apropiado.

En estos casos deberá mediar convocatoria o renunciarse expresamente a ella y hacerse constar los temas tratados y decisiones adoptadas en acta y/o resoluciones según corresponda.

**Artículo 57.** El Reglamento de Copropiedad o de Uso deberá establecer el procedimiento al que deberá ajustarse la Junta Directiva para la aplicación de la multa, mismo que deberá garantizar el derecho de defensa del propietario. El monto de la multa se establecerá conforme a la gravedad de la falta, a las afectaciones producidas a los propietarios y a la existencia de reincidencia o no.



La aplicación de la multa por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en atención a sus competencias, el Juez de Paz o la autoridad competente, excluye la posibilidad de multar por la misma falta por la Junta Directiva y viceversa, por lo que no podrá haber imposición de más de una multa por la misma falta.

La imposición de la multa por parte de la Junta Directiva será decidida mediante Resolución debidamente motivada por esta y será notificada a través del Administrador.

De conformidad a lo establecida en el numeral 7 del artículo 83 de la Ley, la Dirección de Propiedad Horizontal conocerá y resolverá las quejas en relación a las decisiones que en este sentido imponga la Junta Directiva y conforme el procedimiento dispuesto en la presente Reglamentación.

### CAPÍTULO III DEL COMITÉ DE ADMINISTRACIÓN

**Artículo 58.** En los casos en que por disposición de la Ley pueda conformarse un Comité de Administración deberá establecerse en el Reglamento de Copropiedad su conformación, forma de designación y funcionamiento. A falta de regulación expresa en el Reglamento de Copropiedad, los miembros del Comité de Administración, ejercerán el cargo por el mismo periodo que los miembros de la Junta Directiva.

En los complejos inmobiliarios o propiedades horizontales multiusos, el Comité de Administración estará conformado por un representante de cada componente. Cada Comité tendrá una Junta Coordinadora, conformada como mínimo por dos (2) miembros, un coordinador y un secretario. El Comité de Administración responderá, en todo caso, a la única Junta Directiva y a la única Asamblea de Propietarios.

Queda entendido que cuando sea necesario evaluar decisiones que versen sobre la administración o uso de los bienes comunes relativos a uno o más componentes de un uso o de los bienes comunes de uso general en la propiedad horizontal, la adopción de la decisión deberá elevarse a la Junta Directiva o a la Asamblea de Propietarios, según sea el caso y no serán competencia del Comité de Administración.

**Artículo 59.** De conformidad con la Ley 31 de 2010, el Comité de Administración tendrá las funciones que se disponga en los Reglamentos de Copropiedad, entre las cuales estarán:

1. Representar a su componente en la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal;
2. Tomar decisiones relativas a la administración, uso y conservación de los Bienes Comunes de su respectivo componente;
3. Estudiar, aprobar o rechazar las cuentas y el informe del Administrador en lo relativo al correspondiente componente;



4. Revisar el presupuesto y los estados financieros para los usos y componentes que presente el Administrador anualmente a los Comités para su aprobación o rechazo;
5. Sugerir y promover ante la Asamblea de Propietarios reformas al Reglamento de Copropiedad que afecten o guarden relación con el respectivo uso y componente;
6. Verificar que el Administrador o el Subadministrador, si lo hubiere; cumpla con los acuerdos de la Asamblea de Propietarios;
7. Verificar que el Administrador de cumplimiento a sus funciones;
8. Dar su conformidad para contratación de servicios o ejecución de las obras necesarias para mantener la propiedad horizontal en buen estado de seguridad, estabilidad y conservación, y para que los servicios funcionen adecuadamente, siempre correspondientes a su componente, en las propiedades horizontales multiuso;
9. Reunirse en sesión ordinaria y en sesión extraordinaria, tantas veces como las circunstancias lo requieran para tratar materias de interés general del uso y componente o de la propiedad horizontal correspondiente;
10. Dar cuenta a la Asamblea de Propietarios de sus observaciones sobre la administración de la propiedad horizontal;
11. Coadyuvar con el administrador en observaciones a los propietarios sobre el cumplimiento de sus obligaciones;
12. Informar a la Asamblea de Propietarios, cuando lo juzgue necesario, sobre las irregularidades en que haya incurrido el administrador;
13. Sugerir a la Junta Directiva, la intervención de la autoridad competente, en los casos previstos en esta Ley, o en los que considere necesario;
14. Las demás que se establezcan en el Reglamento de Copropiedad.

#### CAPÍTULO IV LA ADMINISTRACIÓN

**Artículo 60.** La designación del Administrador no podrá recaer en un miembro de la Junta Directiva, salvo que se trate de la primera Junta Directiva que designe el Promotor. La designación del Administrador deberá inscribirse en el Registro Público.

La Administración inicial recaerá en el propietario inicial, quien podrá contratar a un tercero para que ejerza esta actividad.



Una vez el propietario inicial haya obtenido el permiso de ocupación y traspasado el cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades inmobiliarias, lo comunicará por escrito a la Junta Directiva a efectos que procedan a designar al Administrador, salvo que no se haya designado una nueva Administración distinta a la nombrada por el propietario inicial, en cuyo caso la designación de la Administración recaerá en la Asamblea de Propietarios.

En caso que no se designe al Administrador definitivo, en el término de un (1) mes contado a partir de la comunicación hecha por el propietario inicial, este podrá continuar en el ejercicio del cargo de manera provisional hasta que la Asamblea de Propietarios realice la designación respectiva.

La Administración inicial podrá continuar en el ejercicio de ese cargo de ser ratificado por la Junta Directiva y/o la Asamblea de Propietarios, de conformidad a las facultades y funciones establecidas en la Ley y a la presente Reglamentación.

En el caso de desarrollos por etapas, la comunicación del propietario inicial a la Junta Directiva se hará a partir del permiso de ocupación de cada etapa.

La Administración inicial debe cumplir con los deberes y obligaciones legales y reglamentarias establecidas para el Administrador.

Siempre que se designe una nueva administración, la saliente deberá entregar todos los documentos propios de la administración, que incluye: libros de Actas de Junta Directiva y Acta de Asamblea de Propietarios, estados de cuenta, correspondencia, actas, documentación relativa a cuentas bancarias y todos aquellos que estuvieren bajo su responsabilidad o custodia, de lo cual se dejará constancia por escrito. La Administración debe rendir cuenta de su administración en la forma y plazos que se señale en el Reglamento de Copropiedad o en atención a lo establecido en la Ley.

El Reglamento de Copropiedad podrá disponer la posibilidad de que la Junta Directiva designe una persona natural o jurídica como Subadministrador. La designación del Subadministrador podrá disponerse en el Reglamento de Copropiedad de una propiedad horizontal; que por su extensión, complejidad, o por la existencia de varios usos o componentes puedan ameritar la designación de un Administrador y un Subadministrador.

Cualquiera sea el caso, el Subadministrador deberá ajustarse a los requisitos y parámetros de designación establecidas en la Ley para el Administrador y le corresponderán las mismas funciones, facultades, responsabilidades y obligaciones que el Administrador le designe.

## TÍTULO VI PROINDIVISO

**Artículo 61.** La solicitud de desafectación motivada por la destrucción total de la edificación, deberá acompañarse de una certificación de autoridad competente que certifique la destrucción de las mejoras.





En estos casos, la Asamblea de Propietarios podrá decidir el destino de la finca con la aprobación de más de la mitad de los propietarios de las unidades inmobiliarias.

De aprobarse la venta o transferencia del bien a cualquier otro título, la contraprestación obtenida se distribuirá en atención a la cuota de participación de cada propietario, conforme a la Tabla de Valores de la propiedad horizontal.

## TÍTULO VII

### CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

**Artículo 62.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley, el Régimen de Propiedad Horizontal se constituye en dos (2) fases, la de aprobación de la incorporación al régimen de propiedad horizontal, la cual se surte ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y su posterior inscripción en el Registro Público de Panamá.

Una vez haya sido emitida la resolución que declara apto para ser incorporado el inmueble al régimen de propiedad horizontal el Registro Público deberá proceder a realizar la inscripción de esta de conformidad a lo en ella establecido, absteniéndose de entrar en valoraciones de fondo sobre el contenido de la resolución.

Cualquier interpretación del contenido de la resolución que declare apto a un inmueble para ser incorporado al régimen de propiedad horizontal, será competencia privativa del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Surtida la inscripción en el Registro Público de Panamá surge la propiedad horizontal con personería jurídica propia, como persona jurídica de naturaleza civil y sin fines de lucro, conformada por los propietarios de las unidades inmobiliarias que componen la propiedad horizontal.

#### CAPÍTULO I

### REQUISITOS PARA LA INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

#### SECCIÓN I

### REQUISITOS DE INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 63.** Toda solicitud de incorporación deberá contener todos los requisitos generales y los especiales aplicables a la modalidad de propiedad horizontal correspondiente. No se recibirá ni tramitará solicitud alguna que no cuente con los requisitos que le sean aplicables a la modalidad de propiedad horizontal de que se trate.

**Artículo 64.** Para solicitar la incorporación de un bien inmueble al Régimen de propiedad Horizontal se debe presentar y aportar lo siguiente:



1. Poder otorgado a favor de Abogado en ejercicio o firma de abogados, conferido por el (los) propietario(s) del inmueble o por el propietario de las mejoras y con la expresa aceptación del apoderado. En caso de tratarse de una persona jurídica, deberá ser conferido el poder por el representante legal o en su defecto, presentar el Acta de la sociedad, que contenga la autorización a la persona que se faculta para realizar el trámite de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal. De no ser presentado personalmente por el otorgante, deberá autenticarse la firma ante Notario Público de Circuito;

2. Solicitud de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal;

La solicitud debe contener los datos generales del inmueble, descritos a continuación: número de la finca o folio real; datos de inscripción (conforme a datos registrales en el Certificado de Registro Público); superficie; ubicación de la finca o folio real, con indicación expresa del nombre o número de calle, urbanización (de tener), corregimiento, distrito y provincia; nombre que se dará a la propiedad horizontal; objeto de la solicitud (hechos, pruebas y fundamento de derecho); uso al que se destinará; código de norma de uso de suelo o zonificación vigente;

3. Original y dos copia del Reglamento de Copropiedad en papel tamaño legal debidamente refrendado por el apoderado legal;

4. Una copia del plano de plantas arquitectónicas y elevaciones del bien inmueble por incorporarse, debidamente aprobado por las autoridades competentes en formato usual de hoja de plano con tamaño mínimo de 2 pies por 3 pies (2'x3') y 11 pulgadas por 17 pulgadas (11"x17"). Deberá también aportarse en formato digital PDF fichero de documento trasladable;

En caso que por deterioro o pérdida de los planos, la autoridad competente no pueda emitir una copia autenticada, se procederá al levantamiento de un nuevo plano de plantas y elevaciones que se aportará acompañado de una certificación de la autoridad municipal competente en la que se haga constar que los planos iniciales no existen o se encuentran deteriorados;

5. Certificado original de Propiedad de la Finca o folio real, emitido por el Registro Público de Panamá, en el que se certifique propietario; medidas, superficie y código de ubicación actualizada de la finca o folio real; valor del terreno, valor de mejoras, si las hubiere y gravámenes inscritos. El certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un periodo no mayor de tres (3) meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud. En los trámites de modificación, todo certificado de Registro Público de Panamá que se aporte para este, debe indicar la información de su incorporación;

6. Certificado de existencia y vigencia de la sociedad emitido por el Registro Público de Panamá en el que consten los datos de inscripción, representante legal y apoderado, si lo hubiere, en los casos en que el propietario solicitante sea una persona jurídica. El Certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un periodo no mayor de tres meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud;

7. Certificación de valor catastral de la finca o folio real emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras;



8. Copia del Permiso de Construcción final, en el que se indique el valor total de la obra o el valor de la etapa correspondiente;

9. Nota emitida por el acreedor hipotecario, de haber, consintiendo la declaración de mejoras y la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de la finca hipotecada;

En caso que no haya acreedor hipotecario, se debe aportar nota en donde se declaró que el propietario se hace responsable de la terminación del proyecto con fondos propios;

En caso de proyectos concluidos y que no tenga gravámenes, deberá aportarse copia del permiso de ocupación;

10. Copia del recibo de pago del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en el que conste el pago de la tasa por servicios de tramitación de la solicitud presentada.

La solicitud y el poder especial se presentarán en papel tamaño legal, dirigidos al Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

Los datos contenidos en la solicitud y en el Reglamento de Copropiedad deberán ser coincidentes con los datos que constan en todos y cada uno de los documentos requeridos, como lo son el poder, planos, permisos, certificados, notas, declaraciones, fianzas u otros.

**Artículo 65.** En adición a los requisitos generales antes listados, en determinados casos será necesario aportar documentación adicional, según corresponda:

1. *Incorporación de fincas cuyo propietario sea distinto al propietario de las mejoras.*

a. En caso que el propietario de las mejoras que solicita la incorporación no sea el propietario de la finca, deberá aportarse la autorización del propietario de la finca, la que debe constar en la escritura pública, mediante la cual se incorpora el Régimen de Propiedad Horizontal;

La autorización deberá contener el nombre y generales del propietario de la finca y su expresa autorización para que las mejoras construidas en el terreno de su propiedad sean incorporadas al Régimen;

Deberán también especificarse las condiciones de autorización de la(s) propietarios de la finca(s) sobre las cuales se encuentran las mejoras que se incorporarán al Régimen de Propiedad Horizontal y las condiciones pactadas en caso de desafectación;

b. De tratarse de incorporaciones de mejoras construidas sobre fincas cuyo propietario es una entidad pública del gobierno central, entidades descentralizadas, municipios, universidades estatales, juntas comunales o demás entidades gubernamentales deberá aportarse la resolución mediante la cual se autorice al representante legal de la entidad, de conformidad a las facultades y requerimientos de la ley que las regentan. Esta resolución deberá ser protocolizada en la escritura pública por la cual se incorpora la propiedad horizontal y se declaran las mejoras.



*2. Incorporación de urbanizaciones de calles privadas que se rijan a través de asociaciones sin fines de lucro.*

a. Tratándose de urbanizaciones de calles privadas regidas por la Resolución No. 28-2003 de 21 de febrero de 2003, la solicitud será presentada por el Presidente de la Asociación, debidamente autorizado por la Asamblea de Propietarios;

En estos casos, deberá aportarse en adición a los requisitos generales, los siguientes:

a.1. Copia notariada del Acta de Asamblea de miembros, en el que conste la aprobación por unanimidad de la Asamblea de miembros, si la hubiere y la autorización a su Presidente para suscribir la solicitud de incorporación;

a.2. En la incorporación de urbanizaciones de calles privadas en particular, se requerirá la aprobación unánime de los propietarios de las fincas que formen parte de la urbanización y sus acreedores, por implicar variación del tipo de propiedad adquirida inicialmente por los interesados por incorporarse a la propiedad horizontal y en virtud que se trata de decisiones previas a la incorporación a propiedad horizontal; y

Una vez incorporados esos inmuebles al Régimen de Propiedad Horizontal los mismos se registrarán por lo establecido en la Ley 31 de 18 de junio de 2010;

b. Certificados de propiedad de cada finca que integra la urbanización, así como el de propiedad de la finca madre o resto libre de uso público, emitidos por el Registro Público de Panamá;

En los certificados de propiedad debe constar propietario(s), código de ubicación, medidas, linderos, superficie, descripción de las mejoras, si las hubiere, valor del terreno, valor de mejoras y gravámenes inscritos;

El Certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un periodo no mayor de tres (3) meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud;

c. Certificación del valor catastral de la finca en la que se encuentran inscritas las áreas comunes y de las fincas que componen la urbanización, emitido por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras;

d. El consentimiento de los acreedores hipotecarios de cada finca en caso de estar hipotecadas;

e. En caso de haber modificaciones al diseño original se debe aportar copia de los planos y permisos de construcción de estas.

*3. Incorporación de Propiedades Horizontales Originarias.*

En el caso de propiedades horizontales originarias, además de los requisitos generales establecidos anteriormente, se deberá aportar plano de lotificación aprobado por la Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y de acuerdo al concepto de





la Propiedad Horizontal a incorporar, se podrá solicitar otros planos que describan las especificaciones de las edificaciones adicionales;

*4. Incorporación a propiedades horizontales de uso comercial destinadas a alojamiento público turístico.*

Para la incorporación de bienes destinados al alojamiento público turístico, deberá aportarse una copia autenticada de la certificación vigente emitida por el Registro de Turismo de la Autoridad de Turismo de Panamá, en la que se haga constar que la Empresa se encuentra inscrita en el Registro de Turismo;

*5. Incorporación de edificaciones o urbanizaciones construidas con anterioridad y ocupadas.*

a. Edificaciones de más de veinte (20) años:

a.1. Conforme lo dispuesto en el artículo 40 de la Ley 31 de 2010, las edificaciones con más de 20 años de estar construidas y que estén arrendadas, deberán acompañar a la solicitud, un informe técnico firmado por profesionales idóneos en materia de ingeniería civil, electricidad y plomería que confirme que el edificio se encuentra en condiciones de ser habitable;

a.2. De igual manera, deberá presentarse un memorial con firmas debidamente autenticadas ante Notario Público de Circuito, de por lo menos el sesenta y seis por ciento (66%) de los arrendatarios/ocupantes del inmueble, acompañado del documento que acredite la condición de ocupante o arrendatario de la unidad;

a.3. En el memorial deberá indicarse el nombre, cédula de identidad personal, número de unidad y bienes ajenos que los correspondieran, así como una declaración de los firmantes de que conocen de la solicitud de incorporación y del precio ofrecido;

b. Edificaciones de diez (10) a veinte (20) años:

La incorporación de edificaciones de diez (10) a veinte (20) años de haber sido construidos, deben cumplir con los mismos requisitos para edificaciones de más de veinte (20) años, salvo el porcentaje de aprobación que será de cincuenta y un por ciento (51 %) de los ocupantes o arrendatarios;

En caso de que por deterioro o pérdida de los planos, la autoridad competente no pueda emitir una copia autenticada, se procederá al levantamiento de un nuevo plano de plantas arquitectónicas y elevaciones que se aportará acompañado de una certificación de la autoridad municipal competente en la que se haga constar que los planos iniciales no existen o se encuentran deteriorados;

En caso de proyectos ocupados, en funcionamiento y que no tenga gravámenes, deberá aportarse copia del permiso de ocupación.

*6. Incorporación de urbanizaciones, lotificaciones y otros desarrollos horizontales.*



Toda urbanización, lotificación o desarrollo horizontal por incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal debe haberse sometido a los trámites de la Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

En adición se debe presentar una copia del plano de construcción aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

7. Incorporación de urbanizaciones, lotificaciones y otros desarrollos horizontales con pozos para suministro de agua potables u otros sistemas especiales.

De tratarse de una urbanización, lotificación o desarrollo horizontal que cuente con pozos para el suministro de agua potable, se deberá aportar la documentación requerida por las entidades correspondientes, en la que se certifique la calidad del agua y la capacidad de abastecimiento del sistema para la urbanización, lotificación o desarrollo proyectado o existente;

8. Incorporaciones durante el proceso de construcción de las mejoras.

a. En los casos de solicitudes de incorporación que se presenten durante la construcción de las mejoras y/o de la infraestructura, se requerirá que la construcción tenga un mínimo de cincuenta por ciento (50%) de avance, en su totalidad;

b. De tratarse de más de una edificación vertical, se podrá iniciar la gestión de incorporación de cada edificación, con un mínimo de avance de cincuenta por ciento (65%), declarando el desarrollo futuro del resto del complejo;

c. En el caso de las urbanizaciones de lotes servidos o macrolotes, se requerirá igualmente setenta y cinco por ciento (75%) de avance en la construcción de la infraestructura;

d. De tratarse de propiedades horizontales de urbanizaciones en las que se incorporan mejoras correspondientes a unidades inmobiliarias, adicional al cincuenta por ciento (50%) de avance en la construcción de la infraestructura, se requerirá un mínimo de cuarenta por ciento (40%) de avance de las mejoras correspondientes a todas las unidades inmobiliarias que se incorporan en cada etapa;

e. En el caso de incorporaciones por etapas, para efectos del porcentaje mínimo de avance requerido establecido en la presente reglamentación, se tomará en consideración únicamente el porcentaje en atención al valor de las mejoras que serán incorporadas en cada etapa de la Propiedad Horizontal, así como el avance mínimo requerido para las unidades inmobiliarias por incorporar. No se permitirá la incorporación de unidades inmobiliarias cuyo avance no cumpla con el mínimo requerido según la presente reglamentación;

9. Incorporación de desarrollos por etapas.

Cuando las mejoras por incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal se desarrollen por etapas, deberá hacerse constar en el Reglamento de Copropiedad y deberán identificarse en los planos las áreas de desarrollo futuro;

10. Incorporación de propiedades horizontales con acceso a través de servidumbres de paso o en las que se establezcan servidumbres de paso o de otra naturaleza.



Para la incorporación de todo inmueble cuyo acceso a la vía pública sea mediante una servidumbre de paso, o en las que se establezcan servidumbres de paso u otro tipo de servidumbres deberá aportarse, el plano en el que conste la servidumbre aprobada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Tratándose de servidumbres de otra naturaleza, competencia de otras entidades, deberá aportarse el plano con la servidumbre aprobada por la entidad correspondiente;

*11. Incorporación de propiedades horizontal con nombres de una entidad bancaria.*

En caso de que el nombre que se dará a la propiedad horizontal coincida con el nombre de una entidad bancaria, se deberá aportar autorización de la entidad bancaria correspondiente, autorizando el uso del nombre de la entidad y las condiciones que debe cumplir la propiedad horizontal para su uso;

*12. Incorporación de propiedades horizontales que cuenten con reserva de nombre ante el Registro Público de Panamá.*

De haberse reservado el nombre que se dará a la propiedad horizontal, ante el Registro Público de Panamá, debe aportarse copia de la constancia correspondiente;

*13. Presentación de Planos, modificados aprobados durante el trámite de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.*

**Artículo 66.** Los planos de construcción de las edificaciones que se sometan al Régimen de Propiedad Horizontal deben estar debidamente aprobados por las entidades competentes.

**REQUISITOS PARA LA MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD**

**Artículo 67.** Toda modificación al Reglamento de Copropiedad que implique incorporación de nuevas fincas, cambios físicos de las unidades inmobiliarias o bienes comunes que componen una propiedad horizontal o cambios al Reglamento de Copropiedad deben someterse al trámite de modificación de este.

De modificarse aspectos adicionales a las reservas hechas a nombre del promotor, deberá contarse con la aprobación de la Asamblea de Propietarios, de acuerdo a los porcentajes establecidos en la Ley.

Las solicitudes de desafectación deberán cumplir con los requisitos aplicables a la modificación del Reglamento de Copropiedad. En el caso de desafectación de áreas de terreno reservadas por el promotor para desarrollo futuro, no se requiere el consentimiento de la Asamblea de Propietarios por tratarse de terrenos reservados por él.

A las solicitudes de desafectación se les dará el mismo trámite de modificación al Reglamento de Copropiedad.



**Artículo 68.** Para solicitar la modificación del Reglamento de Copropiedad se debe aportar lo siguiente:

1. Poder Especial que confiere el Representante Legal de la propiedad horizontal o el promotor cuya reserva le permita realizar las modificaciones, sin el consentimiento de la Asamblea de Propietarios; a favor de un abogado o firma de abogado con su expresa aceptación. De no ser presentado personalmente por el otorgante, deberá autenticarse la firma ante Notario Público de Circuito;

2. Solicitud de modificación del Reglamento de Copropiedad que debe contener nombre y datos generales de la propiedad horizontal, tales como número de finca, datos de inscripción (conforme a datos registrales en el Certificado de Registro Público); datos de localización con indicación expresa de la calle, urbanización, corregimiento, distrito y provincia en que está ubicado, y detalles de las modificaciones que se solicitan;

Tratándose de modificaciones que conlleven reformas de artículos, en la solicitud deberá hacerse indicación expresa de los artículos que se procuran modificar y el contenido de los artículos conforme se solicita sean modificados;

En caso de modificaciones físicas, deberá indicarse las características arquitectónicas de las modificaciones y el valor de las mejoras que representan los cambios físicos, con excepción de segregaciones y unificaciones de unidades inmobiliarias, sujeto a lo establecido en el artículo 20 de la Ley, salvo el caso de reservas contempladas en el Reglamento de Copropiedad. Los artículos a modificar deberán también presentarse en un disco compacto (CD en formato Word);

3. Copia del Acta de Asamblea de Propietarios que cumpla con las disposiciones del Artículo 53 de la Ley, en la que se haga constar la aprobación de la modificación al Reglamento de Copropiedad, debidamente firmada por quienes actuaron como Presidente y Secretario de la Asamblea y autenticada por el Secretario de la Junta Directiva, así como una copia del listado de los propietarios que hayan comparecido a la reunión celebrada, con excepción de los casos de modificación por reservas del promotor;

La Asamblea de Propietarios debe haberse celebrado con una anterioridad no mayor de un año. Los certificados de Registro Público que se aporten para modificar el Reglamento de Copropiedad, deben contener información sobre los propietarios de las unidades inmobiliarias al momento en que se aprobó la decisión en Asamblea de Propietarios;

4. Copia de los planos de plantas arquitectónicas y elevaciones aprobados por la entidad competente, correspondientes a la modificación. Si se trata de fusiones o segregaciones de fincas o unidades inmobiliarias, se aportará un plano demostrativo, debidamente refrendado por un profesional idóneo en la rama técnica;

5. Certificación del Registro Público, en la que conste todas y cada una de las unidades inmobiliarias; sus propietarios, el representante legal de la propiedad horizontal; los miembros de la Junta Directiva y el administrador. El Certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un





periodo no mayor de tres meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud. Todo Certificado de Registro Público que se aporte para cualquier trámite relativo a una finca o mejoras incorporadas a propiedad horizontal, debe contener indicación de su incorporación;

6. Copia del recibo de caja del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (Fondo de Propiedad Horizontal/MIVIOT y Fondo de Asistencia Habitacional/MIVIOT), en el que conste el pago de la tasa por servicios de tramitación de la modificación solicitada, en caso que la modificación implique aumento en los valores;

7. En el caso de modificación por reserva del promotor que sea una persona jurídica, se deberá presentar certificación de su existencia y vigencia, emitido por el Registro Público, en la que se haga constar los datos de inscripción, Junta Directiva, el Representante Legal y apoderado, si los hubiere. El Certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un periodo no mayor de tres meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud;

8. En caso de propiedades horizontales de mejoras construidas sobre terreno ajeno, deberá aportarse autorización del propietario de la o las fincas, en la cual se especificará el nombre, generales del propietario de la finca y la expresa autorización para que las mejoras construidas en el terreno de su propiedad sean incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal;

9. Tratándose de modificaciones de artículos del Reglamento de Copropiedad, deberá presentarse el contenido de los artículos cuya modificación se solicita. En caso de adecuación integral a la Ley, deberá presentarse dos ejemplares del Reglamento de Copropiedad completo;

10. En casos de modificaciones que representen la incorporación de nuevas fincas o folios reales al Régimen de Propiedad Horizontal, se debe aportar la certificación de Registro Público de la finca madre que acredite el valor de terreno, número de finca o folio real, código de ubicación, su superficie, ubicación (corregimiento, distrito y provincia) y propietario de la finca o folio real a incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal;

11. En caso de modificaciones físicas se deberá aportar la correspondiente copia del permiso de construcción. De tratarse de modificaciones físicas para formar unidades inmobiliarias más reducidas o mayores debe cumplirse con las condiciones previstas en el artículo 12 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010. En los casos de segregaciones de una unidad inmobiliaria en una propiedad horizontal registrada, se deberá acreditar la información prevista en el artículo 38 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010;

12. Tratándose de una edificación existente, a la que se hagan reformas o adiciones que afecten la definición de los bienes privativos y los comunes se presentará un plano de las plantas y elevaciones correspondientes a las reformas o adiciones, debidamente aprobado por las entidades correspondientes. Queda entendido que las reformas al interior de las unidades inmobiliarias no afectan la definición de los bienes privativos y comunes.

La solicitud y el poder especial se presentarán en tamaño legal, dirigidos a (la) Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial.



**Artículo 69.** Los planos de las edificaciones que se sometan a modificación de conformidad con el Reglamento de Copropiedad, deben estar debidamente aprobados por las entidades competentes.

En el caso de desafectación de áreas reservadas se deberá presentar un plano demostrativo en el que conste la superficie a ser desafectada.

### CAPÍTULO III

#### TRÁMITES DE INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y DE MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTOS DE COPROPIEDAD

**Artículo 70.** Las solicitudes de incorporación y de modificación se presentarán ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y se someterán al siguiente procedimiento:

1. El solicitante deberá comparecer ante la Dirección de Propiedad Horizontal previo al ingreso de la solicitud, con copia del Permiso de Construcción Final (PPF) o copia de la certificación emitida por el Municipio correspondiente en el que se indique el valor total de la obra o el valor de la etapa correspondiente, a fin de que se le calcule el monto a pagar por los servicios de tramitación de la solicitud a presentar;
2. El solicitante recibirá como constancia de la presentación de la solicitud un formulario firmado por el funcionario a cargo, en el que se listan los documentos presentados, el número y fecha de la solicitud;
3. Presentada la solicitud, la Dirección de Propiedad Horizontal asignará para su evaluación al Departamento Técnico de la Dirección a fin que se revisen los aspectos técnicos de la documentación, del Reglamento de Copropiedad y de los planos previamente aprobados y verifiquen en campo si se ajusta a las condiciones arquitectónicas y de distribución de la edificación descrita en el Reglamento de Copropiedad. El Departamento Técnico hará la inspección correspondiente a efecto de verificar las condiciones antes indicadas;
4. Surtida la inspección, el Departamento Técnico levantará un informe técnico preliminar. En caso de que los planos no coincidan con lo construido en la obra al momento de hacerse la inspección técnica, se emitirá una nota dirigida al interesado, solicitando las correcciones pertinentes e informando sobre la posibilidad de declararse la caducidad de instancia en caso de no presentarse las correcciones en el término establecido; de conformidad con lo establecido en el artículo 161 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000;
5. El expediente con el informe técnico se remitirá al Director (a) de Propiedad Horizontal, el que asignará la evaluación de la solicitud y el expediente al Departamento Legal de esa Dirección;
6. Hecha la evaluación por el Departamento Legal de la Dirección, se elaborará una nota dirigida al solicitante requiriendo las correcciones técnicas y legales a las que haya lugar, con indicación del término con el que cuenta el interesado para tal propósito e informando al interesado que a falta de corrección podrá declararse la caducidad de instancia;



7. Las observaciones técnicas y legales que haga la Dirección de Propiedad Horizontal se ajustarán a los requerimientos de la Ley 31 de 18 de junio de 2010 y a la presente Reglamentación, razón por la cual éstas deberán ser atendidas por el solicitante;

El interesado tendrá un término de tres (3) meses para hacer las correcciones solicitadas, salvo que las correcciones impliquen gestiones ante otras entidades del Estado que impidan que se hagan las correcciones en el término concedido;

A falta de corrección en el término concedido la entidad podrá mediante resolución motivada, decretar la caducidad de instancia y ordenar el cierre y archivo del expediente de la solicitud formulada y deberá el interesado presentar nuevamente su solicitud con todos los requisitos establecidos luego de un (1) año de la fecha en que se declaró la caducidad de instancia. El pago hecho en concepto de derecho de trámite de la incorporación a la que le fuera decretada la caducidad de instancia por la falta de las correcciones requeridas, no se aplicará a la nueva solicitud;

La resolución que declare la caducidad de instancia de la solicitud por falta de presentación de las correcciones será recurrible, conforme al Artículo 161 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000;

8. Presentadas y verificadas las correcciones, la Dirección de Propiedad Horizontal redactará un proyecto de resolución, que será remitido al Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial y al Viceministro de Ordenamiento Territorial para firma de ambos;

En virtud de dichas revisiones, se podrán hacer observaciones adicionales, las que se remitirán a la Dirección de Propiedad Horizontal a efecto que solicite al interesado las nuevas correcciones o, de encontrarlo conforme, se remitirá la resolución para la firma del Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial y del Viceministro (a) de Ordenamiento Territorial;

9. Firmada la resolución por el/la Ministro (a) y Viceministro (a), se remitirá el expediente a la Dirección de Propiedad Horizontal, a efecto de notificar al interesado de la resolución correspondiente y hacerle entrega de una copia autenticada y del Reglamento de Copropiedad debidamente aprobado.

#### CAPÍTULO IV CERTIFICACIÓN DE MEJORAS

**Artículo 71.** Para la solicitud de la certificación de mejoras para el levantamiento de la marginal, se deberá presentar ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, los siguientes requisitos:

1. Pagar el derecho de tramitación establecido en el artículo 41 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, en atención al valor de las mejoras por incorporar indicado en el permiso de construcción;
2. Presentar una solicitud de certificación, mediante memorial suscrito por Apoderado Legal. La solicitud deberá contener la descripción de las mejoras por declararse e inscribirse, indicación del número de finca o folio real a la que pertenece, con sus datos de inscripción;





3. Poder Especial otorgado por él (los) propietario (s) del lote con mejoras a favor de un abogado idóneo, de no ser presentado personalmente por el otorgante deberá autenticarse la firma ante Notario Público de Circuito;
4. Certificado original de propiedad de la finca P.H., emitido por el Registro Público de Panamá donde consten, el código de ubicación (corregimiento, distrito y provincia), Junta Directiva y Administración del P.H.;
5. Certificado original de propiedad del lote con mejoras emitido por el Registro Público de Panamá donde consten: propietario, código de ubicación (corregimiento, distrito y provincia);
6. Certificado de existencia y vigencia de la sociedad propietaria de la finca emitido por el Registro Público de Panamá en el que conste los datos de inscripción, Junta Directiva, representante legal y apoderados, si los hubiere; en los casos que el propietario solicitante sea una persona jurídica;

Todos los Certificados de Registro Público deben de haber sido emitidos en un periodo no mayor de 3 meses previos a la fecha en que se presente la solicitud;

7. Copia del Permiso de Construcción Final, emitido por el municipio correspondiente, en el que se indique el valor de las mejoras para los efectos de calcular los pagos correspondientes;
8. Copia de los recibos de pago, de conformidad con el artículo 41 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

**Artículo 72.** Para los efectos del numeral 2 del artículo 42 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, en la certificación que emita la Dirección de Propiedad Horizontal que permite el levantamiento de la marginal en el Registro Público para la inscripción de la declaración de las mejoras, se hará constar que se ha formalizado el pago de la cantidad correspondiente a las mejoras por declarar, así como el nombre de la propiedad horizontal y el número de fincas o folio real en la que se han construido las mejoras por declarar.

## CAPÍTULO V DE LAS INSPECCIONES

**Artículo 73.** Todos los bienes inmuebles por incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal o cuyo Reglamento de Copropiedad será objeto de modificación por cambios físicos, serán debidamente inspeccionados por la Dirección de Propiedad Horizontal, a efecto de verificar si se ajustan a las condiciones arquitectónicas y de distribución de la edificación descrita en los planos, en el Reglamento de Copropiedad o en las modificaciones solicitadas, de acuerdo al uso de suelo y a las normas de zonificación vigente.

La Dirección de Propiedad Horizontal verificará lo siguiente:

1. Que la edificación se ajusta a los planos aportados; en caso que los planos no coincidan con lo construido en la obra al momento de realizada la inspección técnica, se suspenderá el trámite





correspondiente, y se emitirá una nota dirigida al interesado, quien deberá proceder a aportar las correcciones pertinentes. Mediante la nota en comento se informará al interesado conforme lo dispuesto en el artículo anterior;

2. La distribución de las unidades inmobiliarias, conforme a los planos aprobados;
3. La distribución de los accesos a la edificación y a las unidades inmobiliarias;
4. La distribución de las áreas comunes de la edificación;
5. El número de estacionamientos requerido por la normativa aprobada en planos; y
6. Los bienes anejos que forman parte de las unidades inmobiliarias.

**Artículo 74.** Se exceptúan de las inspecciones las solicitudes de modificación que no conlleven reformas físicas.

**REPUBLICA DE PANAMÁ**  
**CAPÍTULO VI**  
**DERECHOS DE TRAMITACIÓN Y FONDO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Artículo 75.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial cobrará el servicio por el trámite de las solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal o de modificación de los Reglamentos de Copropiedad que impliquen incremento de los valores en los siguientes trámites:

1. Para la tramitación de la solicitud y de las modificaciones que impliquen incremento de los valores, conforme al Artículo No. 41 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, se pagará dos décimos (0.2) del uno por ciento (1%) del valor de construcción declarado para los efectos del impuesto de construcción del respectivo municipio. El monto a pagar por la incorporación se cuantificará sobre el valor total de la obra determinado en el permiso de construcción y el monto a pagar por la modificación corresponderá a la diferencia en el valor que genere la modificación;
2. Para efectos de la cuantificación del monto a pagar, en los casos de incorporación o modificación en que tratándose de edificaciones existentes no sea posible obtener copia del permiso de construcción, se presentará certificación del monto de la obra emitida por el municipio correspondiente que expidió el permiso de construcción y a falta de ello, se presentará certificación del valor registral emitida por el Registro Público de Panamá;
3. El pago del derecho es un requisito para la tramitación de las solicitudes de incorporación o modificación que conlleven incremento en el valor, es un monto no reembolsable y no implica de manera alguna la aprobación de la solicitud;
4. Los bienes inmuebles que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial califique como de interés social estarán exentos de este pago;



5. En los casos de lotificaciones, urbanizaciones y/o parcelaciones con lotes servidos cuyas mejoras se edifiquen posteriormente, el monto a pagar se calculará sobre las mejoras de infraestructura y áreas comunes por ser incorporadas, en cuyo caso, se anotará una marginal en el Registro Público para la declaración de mejoras futuras, cuya inscripción estará supeditada al pago del derecho correspondiente ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Recibido el pago, el Ministerio emitirá una certificación de mejora para el levantamiento de la marginal, en los términos establecidos en la presente Reglamentación;

6. En el caso de desarrollo por etapas, el monto a pagar se calculará sobre el valor de la construcción de la etapa en ejecución y la incorporación se limitará a las mejoras de la correspondiente etapa;

7. Para el pago correspondiente, la Dirección de Propiedad Horizontal expedirá al interesado una orden de cobro la cual indicará el valor en concepto de los servicios de tramitación. El pago se hará en la ventanilla de recaudación de la Dirección de Propiedad Horizontal mediante la presentación de la Orden de Cobro. Hecho el pago se emitirá un recibo original que se entregará al interesado;

El pago se hará mediante cheque certificado de un banco con licencia para operar en Panamá, girado a favor del Fondo de Asistencia Habitacional del MIVIOT y Fondo de Propiedad Horizontal del MIVIOT;

8. La copia del recibo será entregada a la Dirección de Propiedad Horizontal como constancia del pago de los servicios de tramitación, y se incorporará a la solicitud correspondiente;

**Artículo 76.** De conformidad con la Ley, los ingresos que sean recibidos en el Fondo de Propiedad Horizontal serán utilizados para sufragar los gastos de funcionamiento de la Dirección de Propiedad Horizontal.

Para tales efectos, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, administrativa y presupuestariamente, determinará anualmente el importe correspondiente a gastos de funcionamiento de la Dirección, de forma tal que los gastos que sean pagados conforme al presupuesto sean reembolsados de la cuenta del Fondo de Propiedad Horizontal.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial establecerá un Manual de Procedimiento de Uso del Fondo de Propiedad Horizontal.

## CAPÍTULO VII RESERVA DE NOMBRE

**Artículo 77.** El Registro Público de Panamá en ejercicio de la facultad que le confiere la ley, a solicitud del promotor o quien lo represente, reservará por un plazo de hasta un (1) año, el nombre de un proyecto, previo el pago de los derechos registrales correspondientes.



Hecha la reserva del nombre, el Registro Público de Panamá informará a la Dirección de Propiedad Horizontal, a efecto que ésta Dirección verifique al momento de la presentación de una solicitud, si el nombre se encuentra reservado, en cuyo caso, se solicitará su corrección previa presentación de la solicitud de incorporación o durante su trámite, si la reserva no se ha identificado al momento de la presentación de la solicitud.

En caso que el solicitante haya reservado el nombre del proyecto en el Registro Público de Panamá, deberá presentar la constancia de la reserva.

## TÍTULO VIII DE LA DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### CAPÍTULO I

#### FACULTADES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 78.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, tiene las facultades taxativas descritas en el artículo 83 de la Ley No. 31 de 18 de junio de 2010.

De igual manera y de conformidad con el artículo 30 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal y en atención a su competencia, podrá conocer de las infracciones a las prohibiciones contenidas en el artículo 29 de la Ley.

En atención a lo dispuesto en el artículo 81 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, la Dirección de Propiedad Horizontal si estimare que carece de competencia para resolver una petición, la remitirá a la autoridad que considere competente y comunicará tal circunstancia al peticionario, previa resolución inhibitoria, conforme lo dispone la Ley.

Para el cumplimiento de las facultades previstas en la Ley, se crearán conforme lo dispuesto en la Ley Orgánica del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial las instancias necesarias en la estructura administrativa de la entidad.

### CAPÍTULO II

#### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO APLICABLE A DETERMINADAS FACULTADES DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL A TRAVÉS DE LA DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo 79.** A efecto del cumplimiento de las facultades dispuestas en la Ley, se establecen los siguientes procedimientos administrativos especiales, a los que se aplicarán de manera supletoria las disposiciones de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.



Las notificaciones que se surtan en los siguientes procedimientos administrativos especiales, se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título VII de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, debiéndose notificar personalmente la primera resolución que se dicte en el proceso, las que citen a personas, las que pongan en conocimiento de una parte el desistimiento de la contraria y las pronunciadas en caso de ilegitimidad de personería, y en general la primera resolución que se dicte en un proceso paralizado por un mes o más, la que decida una instancia y las demás que sean expresamente ordenadas por la Ley. Todas las demás resoluciones deberán notificarse por medio de edicto, en los tableros de la Dirección de Propiedad Horizontal.

**Artículo 80.** En el caso de las competencias para conocer las quejas contra decisiones de la Asamblea de Propietarios, de la Junta Directiva y del Administrador y sancionar el incumplimiento de las disposiciones de la Ley y Reglamentos de Copropiedad respectivos, previstas en los numerales 7 y 10 del artículo 83 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, se aplicarán las siguientes normas de procedimiento:

1. El proceso administrativo se iniciará a petición de parte interesada;
2. Para ser parte del proceso administrativo, y para actuar como peticionario, así como para oponerse a la pretensión, se requiere tener afectado o comprometido un interés legítimo;
3. La petición o queja deberá presentarse por escrito, cumpliendo con los siguientes requisitos:
  - a. Memorial dirigido a la Dirección de Propiedad Horizontal, mediante abogado idóneo, debidamente acompañado del Poder con firma autenticada ante Notario Público de Circuito, de no comparecer personalmente el otorgante;
  - b. Nombre y generales de la persona que presenta la queja o petición, incluyendo sus datos de localización, quien deberá acreditar legitimación en la causa;
  - c. Especificación de lo que se solicita o pretende, con indicación de los hechos en que se fundamenta la solicitud, así como fundamento de derecho;
  - d. Pruebas documentales;
4. Acogida la solicitud, petición o queja, la Dirección de Propiedad Horizontal deberá darle trámite al proceso administrativo;
5. La queja presentada no suspenderá la decisión adoptada, sobre la que versa la queja;
6. La solicitud, petición o queja se correrá en traslado a la contraparte, por el término de cinco (5) días hábiles. La contestación u oposición deberá contener los requisitos que le sean aplicables, de los establecidos en este artículo para la petición y deberá acompañar las pruebas documentales en las que intenta apoyar su defensa;

La Dirección emitirá una resolución admitiendo las pruebas aportadas con la petición o queja y con la oposición y, de considerarlo pertinente, ordenando de oficio la práctica de pruebas que estime son necesarias practicar;

La Dirección negará la admisión de las pruebas que sean evidentemente inconducentes y dilatorias;





La resolución que niega la admisión de prueba es recurrible en apelación ante el/la Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial, apelación que se registrá de manera supletoria por la Ley 38 de 2000;

7. La resolución que decida el proceso administrativo deberá resolver todas las cuestiones planteadas por el interesado y aquellas otras que sean indispensables para emitir una decisión legalmente fundamentada;

8. Las resoluciones que decidan el proceso en el fondo y las de mero trámite que pongan fin al proceso o impidan su continuación son susceptibles de ser impugnadas en apelación ante el Ministro del Ramo, en los términos previstos en la Ley 38 de 2000;

9. Las demás disposiciones de la Ley 38 de 2000 en relación al procedimiento administrativo general se aplicarán de manera supletoria.

**Artículo 81.** Toda petición de calificación de las sesiones, actas y resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva podrá ser solicitada por cualquier propietario, a través de apoderado legal, conforme los siguientes requisitos y a la que se dará el siguiente trámite:

1. Memorial dirigido a la Dirección de Propiedad Horizontal, mediante abogado idóneo, debidamente acompañado del Poder con firma autenticada ante Notario Público de Circuito, de no comparecer personalmente el otorgante;
2. Nombre y generales de la persona que presenta la petición, incluyendo sus datos de localización, quien deberá acreditar legitimación en la causa;
3. Especificación de lo que se solicita o pretende, con indicación de los hechos en que se fundamenta la solicitud, así como fundamento de derecho;
4. Pruebas documentales (Acta de Reunión de la Asamblea de Propietarios, Certificación del Registro Público, en la que conste todas y cada una de las unidades inmobiliarias, sus propietarios, el representante legal de la propiedad horizontal; los miembros de la Junta Directiva y el administrador). En caso de que el propietario sea una persona jurídica, deberá aportar el Certificado de Registro Público que acredite la representación legal.

El Certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un periodo no mayor de tres meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud. Todo certificado de Registro Público que se aporte para cualquier trámite relativo a una finca o mejoras incorporadas a propiedad horizontal, debe contener indicación de su incorporación;

5. La petición debe ser presentada dentro del término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha en que le sea entregada el Acta o Resolución al propietario, con acuse de recibido, conforme al Reglamento de Copropiedad, junto con la documentación que sustente la solicitud;

La petición no podrá recaer sobre un acta o resolución inscrita en el Registro Público de Panamá, en cuyo caso, será objeto de conocimiento de la autoridad jurisdiccional competente;



6. La petición se le correrá en traslado a quien haya actuado como Presidente de la Junta Directiva, de tratarse de decisiones de ésta y a quien haya actuado como Presidente de la sesión en la que se adoptó la decisión atacada de tratarse de Asamblea de Propietarios, para que presente escrito con sus descargos, a través de apoderado legal, en el término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación, escrito al que adjuntará la documentación en la que sustente su defensa;

7. La Dirección de Propiedad Horizontal decidirá, sin más trámite, mediante Resolución que será apelable ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**Artículo 82.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, a petición de parte, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, podrá sancionar al infractor que siendo propietario u ocupante de una propiedad horizontal incurra en las prohibiciones establecidas en el artículo 29 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

Para estos efectos, se seguirá el siguiente procedimiento:

1. Cualquier propietario, Junta Directiva o el Administrador de la Propiedad Horizontal podrá solicitar que la Dirección de Propiedad Horizontal establezca las sanciones al infractor que siendo propietario u ocupante de una propiedad horizontal incurra en las prohibiciones establecidas en el artículo 29 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, siempre y cuando la solicitud sea presentada dentro del término de treinta (30) días hábiles contados a la configuración de la misma. La solicitud deberá contestar los hechos de la infracción que se alega, con los requisitos dispuestos en la Ley 38 del 2000;
2. Acogida la Solicitud, la Dirección de Propiedad Horizontal, correrá traslado en los términos de la Ley 38 de 2000 a la parte contra la cual se alega la infracción;
3. La Dirección de Propiedad Horizontal, en su conocimiento a prevención y en caso de comprobarse la infracción, podrá ordenar la cesación de los actos, amonestar e imponer multas de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá por los daños y perjuicios a que hubiese lugar, sin perjuicio que se aplique lo que se disponga en el Reglamento de Copropiedad;
4. La multa antes señalada será fijada de acuerdo a la gravedad de la falta, y a la reincidencia en la comisión de falta y a los perjuicios ocasionados. Podrán imponerse multas sucesivas mientras persista el incumplimiento. Cada una de las multas previstas en este artículo deberá oscilar entre cincuenta balboas (B/.50.00) y quinientos balboas (B/.500.00);
5. En el caso que el Reglamento de Copropiedad aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial establezca monto de las multas aplicables por infracción, se podrá utilizar esos parámetros como referencia, siempre dentro de los montos de su competencia;
6. La Resolución por la cual la Dirección de Propiedad Horizontal establezca sanciones de multas será recurrible en apelación, ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en los términos establecidos en la Ley 38 de 2000;



7. Las multas que fije la Dirección de Propiedad Horizontal deberán ser pagadas mediante cheque girado al Fondo de Propiedad Horizontal del MIVIOT, y su cobro será gestionado por la instancia que sea creada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para tal propósito o en su defecto, por la Dirección Administrativa, la que podrá ejercer, a través de la Dirección de Asesoría Legal de la entidad, las acciones legales que correspondan para su cobro;

8. Los estados de cuenta en donde se reflejen los saldos que resulten de las multas arriba descritas prestarán mérito ejecutivo.

**Artículo 83.** En el caso de comprobarse incumplimientos a cualquiera de las demás disposiciones de la Ley 31 de 18 de junio de 2010 y de los Reglamentos de Copropiedad, en atención a las competencias establecidas en el artículo 83 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, la Dirección de Propiedad Horizontal podrá, en su conocimiento a prevención, ordenar la cesación de los actos e imponer sanciones de cincuenta balboas (B/.50.00) a mil balboas (B/.1,000.00) al infractor, de acuerdo a la gravedad de la falta, a la reincidencia en la comisión de faltas y a los perjuicios ocasionados. El infractor responderá además por los daños y perjuicios a que hubiese lugar.

Para el ejercicio de esta facultad, la entidad aplicará el procedimiento previsto en la Ley 38 de 2000.

La Resolución por la cual la Dirección de Propiedad Horizontal establezca sanciones de multas conforme la facultad regulada en el presente artículo será recurrible en apelación, ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en los términos establecidos en la Ley 38 de 2000.

Las multas que fije la Dirección de Propiedad Horizontal deberán ser pagadas mediante cheque girado al Fondo de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y su cobro será gestionado por la instancia que sea creada por dicha entidad para tal propósito o en su defecto, por la Dirección Administrativa, la que podrá ejercer, a través de la Dirección de Asesoría Legal de la entidad, las acciones legales que correspondan para su cobro.

La Dirección de Propiedad Horizontal suspenderá la atención de los trámites y consultas solicitadas por personas que habiendo sido sancionadas por la Entidad, no hubiesen cumplido con el pago de la multa impuesta, cuya Resolución se encuentre en firme.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá oficiar al Registro Público de Panamá a efecto que imponga una marginal en la finca propiedad del infractor sancionado que se encuentre en mora del pago de la sanción impuesta, cuya resolución se encuentre en firme. Surtido el pago adeudado, el/la Ministro (a) de Vivienda y Ordenamiento Territorial, procederá, inmediatamente, a girar oficio al Registro Público de Panamá, a efecto que levante la marginal impuesta.

### CAPÍTULO III

#### CONSULTAS TÉCNICAS Y LEGALES

**Artículo 84.** Las consultas podrán hacerse verbalmente en la Dirección de Propiedad Horizontal o por escrito por cualquier interesado, sin necesidad de estar representado mediante abogado.





La consulta puede ser genérica, siempre que se relacione con las disposiciones que regulan la propiedad horizontal o estar relacionada con determinada propiedad horizontal.

En caso de tratarse de una consulta sobre una propiedad horizontal en particular podrá aportarse documentación relacionada con el tema consultado.

Presentada la consulta por escrito se dará respuesta de la Dirección de Propiedad Horizontal por escrito, para lo cual el interesado deberá haber incluido en la consulta su nombre y generales, domicilio, teléfono, celular.

**Artículo 85.** A solicitud escrita de parte interesada, la Dirección de Propiedad Horizontal emitirá certificaciones, las cuales serán suscritas por la persona que ostente el cargo de Director. Las solicitudes de certificación deberán versar sobre temas de propiedad horizontal competencia de la Dirección.

#### CAPÍTULO IV REQUERIMIENTO DE INFORME DE GESTIÓN

**Artículo 86.** Por solicitud del veinte por ciento (20%) de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, la Dirección de Propiedad Horizontal requerirá a la Junta Directiva o a la Administración, conforme la facultad prevista en el artículo 83, numeral 5 de la Ley, presenten informe sobre su gestión, en cumplimiento de lo establecido en el numeral 12 del artículo 62 de la Ley. Esta solicitud no podrá formularse más de una vez al año.

Los propietarios deberán presentar su solicitud por escrito, indicando lo siguiente:

1. Nombre y cédula de los propietarios, así como identificación del número de sus unidades inmobiliarias;
2. Nombre, cédula, generales y domicilio del miembro de la junta directiva o administrador requerido; y
3. Razones que motivan su petición.

La solicitud debe acompañarse de:

1. Constancia de la solicitud de informe de gestión hecha previamente a la administración o a la Junta Directiva, con no menos de un mes de antelación, con indicación en la solicitud de la falta de respuesta del requerido;
2. Certificado de Registro Público en el que conste la conformación de la Junta Directiva; la Administración; identificación de cada una de las unidades inmobiliarias y sus propietarios. El Certificado de Registro Público debe haber sido emitido en un periodo no mayor de tres meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud;
3. Certificación de existencia y vigencia emitida por el Registro Público en caso que algunos de los propietarios solicitante(s) sean personas jurídicas. El Certificado de Registro Público debe haber





sido emitido en un periodo no mayor de tres meses previos a la fecha en que se presenta la solicitud;

4. Recibo de pago de la cuota de gastos comunes o cualquier otro documento idóneo que demuestre que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes;

5. Documentación que sustente la razón que da motivo a la petición.

Presentada y evaluada la solicitud y la documentación aportada, la Dirección de Propiedad Horizontal, de considerar que tiene méritos suficientes, emitirá una comunicación dirigida a la junta directiva o administración de la propiedad horizontal requiriendo el informe de gestión solicitado y otorgando un término para ello, conforme las circunstancias del caso que no será menor a quince (15) días ni mayor de treinta (30) días calendarios.

Recibido el informe, se hará entrega de una copia a los solicitantes.

A falta de respuesta, en el término concedido, la Dirección de Propiedad Horizontal podrá ejercer su facultad de sancionar con multa a la Junta Directiva o al administrador que haya omitido la remisión del informe en el término concedido, sin perjuicio de las demás responsabilidades que correspondan conforme a la Ley.



**CAPÍTULO V**  
**COMPETENCIA Y TRÁMITE PARA LA CALIFICACIÓN DE DETERMINADAS MEJORAS**  
**ADICIONALES COMO Suntuosas**

**Artículo 87.** De conformidad con el artículo 33 de la Ley, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, tendrá competencia para resolver aquellas solicitudes que tengan como objeto que se determine si la construcción de una mejora es necesaria o suntuosa.

El o los propietarios interesados presentarán su solicitud por escrito, mediante apoderado legal ante la Dirección de Propiedad Horizontal, la cual será dada en traslado al Presidente de la Junta Directiva, en calidad de Representante de la Propiedad Horizontal, por el término de cinco (5) días hábiles, a efecto que presente por escrito las motivaciones de la Asamblea de Propietarios al aprobar la decisión de hacer mejoras adicionales a las existentes.

Tanto el o los propietario (s) interesado (s) como el Presidente de la Junta Directiva podrán presentar los documentos que estimen necesarios para sustentar su posición.

A falta de contestación en el término otorgado, la Dirección de Propiedad Horizontal decidirá mediante Resolución y, sin más trámite, con base a la información y documentación que repose en el expediente y conforme las estipulaciones sobre mejoras suntuosas establecidas en la presente Reglamentación.



La decisión de la Dirección de Propiedad Horizontal será vinculante de conformidad con lo previsto en el artículo 33 de la Ley y contra ella cabe el Recurso de Apelación ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de acuerdo a la Ley 38 de 2000.

## CAPÍTULO VI INSTANCIA DE CONCILIACIÓN

**Artículo 88.** La Dirección de Propiedad Horizontal en atención a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 83 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010 será competente para servir de Instancia de Orientación y Conciliación ante los conflictos que se pudieran presentar entre propietarios, cuando medie solicitud de la Junta Directiva o del Administrador o de no menos del 20% de los propietarios, siempre que estén al día en el pago de sus cuotas de gastos comunes.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 84 y 85 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010 sobre competencias en materia de resolución de conflictos y, en desarrollo de la función de conciliación atribuida a la Dirección de Propiedad Horizontal en el numeral 4 del artículo 83 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, se reglamenta la instancia de conciliación.

**Artículo 89.** Pueden presentar solicitud de conciliación no menos del veinte por ciento (20%) de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, salvo que se trate de conflictos que impliquen la violación de la Ley o del Reglamento de Copropiedad; en cuyo caso no se requerirá que los solicitantes estén al día en el pago de sus cuotas de gastos comunes, así como la Junta Directiva y el Administrador.

De igual manera, conforme al principio de la autonomía de la voluntad de las partes, las partes en conflicto podrán someter sus controversias a conciliación, en cuyo caso podrán ambas solicitarla de manera conjunta o mediar una solicitud de una de las partes en conflicto con una aceptación posterior de la otra de tratar sus controversias en esta instancia.

Mediante la conciliación las partes en conflicto procuran una solución a sus controversias con la intervención de un facilitador imparcial, que recae en un funcionario de la Dirección de Propiedad Horizontal, debidamente capacitado y con la certificación del Ministerio de Gobierno y Justicia.

Las controversias sometidas a Conciliación deben ser materias susceptibles de disponibilidad de las partes, por tanto susceptibles de transacción, desistimiento o negociación.

**Artículo 90.** La solicitud de conciliación deberá presentarse por escrito por:

1. El veinte por ciento (20%) de los propietarios de la unidades inmobiliarias;
2. Uno de los propietarios de la unidad inmobiliaria en conflicto, o de manera conjunta por los propietarios en conflicto;
3. Por la Junta Directiva, representada por su Presidente con constancia del Acta en donde se establezca la aprobación de someter el tema a conciliación;



4. Por la Administración, debidamente autorizado por la Junta Directiva.

La Dirección de Propiedad Horizontal tendrá a disposición formularios de solicitud de conciliación.

**Artículo 91.** La solicitud deberá contener:

1. Nombre y Generales de las partes;
2. Domicilio, teléfono, celular y correo electrónico de las partes, de haber;
3. Hechos de la controversia;
4. Copia de documentación relacionada con la controversia que permita al conciliador contar con la información necesaria para adelantar su gestión y procurar un acuerdo entre las partes en conflictos;
5. Paz y salvo de cuotas de gastos comunes, cuando la solicitud es presentada por propietarios en conflicto o por el veinte por ciento (20%) de los propietarios, salvo que se trate de infracciones a la Ley 31 de 18 de junio de 2010 o al Reglamento de Copropiedad de dicha Propiedad Horizontal.

**Artículo 92.** La Dirección de Propiedad Horizontal comunicará a las partes en conflicto sobre la solicitud presentada y le otorgará un término de cinco (5) días hábiles para que conteste si acepta o no someterse a la Conciliación, salvo el caso en que la solicitud la hayan presentado las dos partes en conflicto de manera conjunta.

En caso de no contestar dentro del término otorgado, se considerará como no aceptado el procedimiento conciliatorio. De no aceptarse la conciliación, se dará por concluido el procedimiento y se elaborará el informe correspondiente para el cierre del expediente.

**Artículo 93.** Aceptada la conciliación por las partes en conflicto, la Dirección de Propiedad Horizontal fijará fecha para celebrar la sesión de conciliación y lo comunicará, de haber, a las partes, con una antelación de cinco (5) días hábiles.

La Dirección de Propiedad Horizontal suministrará a la parte o las partes interesadas, según sea el caso; una invitación para la conciliación, de forma que el interesado, proceda con la notificación respectiva; una vez notificada ambas partes deberán entregar a la Dirección, el acuse de recibido de la invitación, para proseguir con la fijación de una fecha en la que se celebrara la sesión de conciliación.

**Artículo 94.** En las sesiones de Conciliación se procederá de la siguiente manera:

1. El conciliador expondrá a las partes el procedimiento, sus beneficios, alcances y efectos, así como la opción que tienen ambas partes de acudir a la justicia ordinaria o arbitral para la decisión de la controversia. De igual manera, el conciliador explicará a ambas partes la necesidad de que guarden la debida confidencialidad del procedimiento;
2. El conciliador ofrecerá a ambas partes, en igualdad de condiciones, la oportunidad para exponer su posición y para presentar cualquier documentación que contribuya al esclarecimiento



de la controversia. El conciliador propondrá o sugerirá a las partes fórmulas de arreglo respecto a la controversia;

3. El procedimiento podrá llevarse a cabo en una o varias sesiones, las cuales podrán ser determinadas según las condiciones del caso, a juicio del Conciliador y con el consentimiento de las partes.

**Artículo 95.** De lograrse un acuerdo entre las partes, el Conciliador lo hará constar por escrito (Acta) y se suscribirá en tantos ejemplares como partes participen en el conflicto.

De igual manera, las partes y el Conciliador suscribirán un convenio que será elaborado por la Dirección de Propiedad Horizontal y en el que se hará constar que se mantendrá estricta reserva con relación a lo tratado en la conciliación.

El Acta que contenga el acuerdo entre las partes, sea total o parcial, deberá contener al menos lo siguiente:

1. Fecha(s) y hora(s) de celebración de la(s) sesión(es);
2. Nombre y generales de las partes y del conciliador;
3. Relación concisa de las posiciones y aspiraciones de las partes sometidas al procedimiento, así como de los hechos expuestos;
4. Los términos del acuerdo, estableciendo de manera clara y concreta, todas las condiciones convenidas por cada una de las partes, con la indicación de la cuantía, si la hubiere, modo, tiempo, y lugar del cumplimiento de las obligaciones.

En caso de que el acuerdo sea parcial, se establecerán claramente los puntos en los que no hubo desacuerdo, expresando que las partes quedan en total libertad de acudir a otros mecanismos alternos de solución de conflictos o a la justicia ordinaria o arbitral.

El acuerdo de conciliación será vinculante y su incumplimiento dará lugar al establecimiento de sanciones por parte de la Dirección de Propiedad Horizontal; sin embargo, esto no será excluyente de acudir ante otras instancias judiciales y será inmutable a partir de su firma por los interesados y por el conciliador.

**Artículo 96.** Del Acta de Conciliación se expedirán tantas copias como partes hubiese, que deberán estar firmadas por el Conciliador y las partes, más una que deberá permanecer en el expediente.

**Artículo 97.** La Conciliación concluirá:

1. Con la firma del Acta contentiva del acuerdo;
2. Por desistimiento de una o ambas partes;
3. Por el abandono del proceso, el cual se dará por entendido con la inasistencia, no justificada, de cualquiera de las partes a dos (2) reuniones fijadas y notificadas;





4. Por la no aceptación de la conciliación por cualquiera de las partes en conflicto;
5. Por falta de acuerdo entre las partes en el número de sesiones que el Conciliador estime;
6. Por la interposición de cualquier proceso judicial o arbitral con posterioridad al inicio de la conciliación.

Cualquiera sea la causa de terminación del procedimiento, el Conciliador redactará un acta donde conste la falta de acuerdo y mediante la cual se dará por concluido el Procedimiento Conciliatorio.

**Artículo 98.** Las partes se abstendrán de promover cualquier acción judicial o arbitral sobre la materia sometida al Proceso de Conciliación. En caso de interponerse cualquier acción con posterioridad al inicio de la conciliación, se entenderá como un desistimiento de la partes y motivará la conclusión de la conciliación y el cierre del expediente.

## CAPÍTULO VII DE LAS MULTAS Y SANCIONES

**Artículo 99.** En atención a lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 83 de la Ley, las sanciones impuestas por la Dirección de Propiedad Horizontal se fijarán de acuerdo a lo siguiente;

- a. La gravedad de la falta;
- b. La reincidencia en la comisión de la falta;
- c. El desacato a lo ordenado por esta;
- d. Los perjuicios ocasionados.

**Artículo 100.** Las sanciones se impondrán por las siguientes causas:

- a. Por el incumplimiento de lo preceptado en la Ley 31 de 18 de junio de 2010, y;
- b. Por el incumplimiento de las disposiciones contenidas del Reglamento de Copropiedad respectivo.

Las sanciones (multas) impuestas por la Dirección de Propiedad Horizontal oscilarán desde los cincuenta (B/. 50.00) hasta un máximo de mil (B/. 1,000) balboas.

**Artículo 101.** Las sanciones del artículo anterior operarán mediante la presentación de una solicitud de queja por la parte interesada, debiendo cumplir con el procedimiento establecido en el artículo 83 de la presente Reglamentación.

El sancionado por parte de la Dirección de Propiedad Horizontal podrá disponer de los recursos de reconsideración y apelación, en la medida del procedimiento establecido por la Ley 38 de 2000.

## TÍTULO IX DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 102.** Los miembros de la Junta Directiva o el Administrador que incumplan las obligaciones previstas en la Ley, conforme decisiones de la Dirección de Propiedad Horizontal o de las autoridades jurisdiccionales competentes, así como los que incurran en un manejo irregular de las cuotas de los propietarios o de los fondos de la propiedad horizontal, conforme decisiones de las autoridades



judiciales competentes quedarán inhabilitados para el cargo de manera definitiva y no podrán actuar o ejercer tales cargos en ninguna propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto en el artículo 94 de la Ley.

Las autoridades jurisdiccionales o arbitrales competentes deberán oficiar al Registro Público y a la Dirección de Propiedad Horizontal, a efecto de comunicar su decisión en los casos en que se declare el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley 31 de 18 de junio de 2010 o el manejo irregular de los fondos de la propiedad horizontal por parte de miembros de juntas directivas o administradores.

En el caso de condena y su consecuente inhabilitación del cargo, se procederá a llenar la vacante generada conforme al Reglamento de Copropiedad y conforme la ley.

En ejercicio de su función de velar por cumplimiento de la Ley, la Dirección de Propiedad Horizontal llevará un registro de aquellas personas que deben estar inhabilitadas para ejercer funciones de miembros de juntas directivas o de administradores, en virtud de decisión en firme dictada por las autoridades jurisdiccionales o arbitrales competentes, puestas en conocimiento de la Dirección de oficio o a solicitud de parte interesada, para lo cual la Dirección de Propiedad Horizontal solicitará constancia de que la sentencia se encuentra en firme.

**Artículo 103.** Las decisiones que adopte la primera Junta Directiva designada por el Propietario Inicial o las decisiones que adopte la primera Asamblea de Propietarios controlada por el Promotor, no podrán comprometer a la propiedad horizontal por periodos más allá del término dispuesto en el Reglamento de Copropiedad, salvo que las decisiones sean ratificadas por la Asamblea de Propietario o Junta Directiva siguiente.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El presente Decreto Ejecutivo empezará a regir a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Ley 31 de 18 de junio de 2010.

**COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en la ciudad de Panamá, a los 16 días del mes de Junio de dos mil veinte (2020).

  
LAURENTINO CORTIZO COHEN  
Presidente de la República

  
INÉS MARÍA SAMUDIO DE GRACIA

Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial

