

**REPÚBLICA DE PANAMÁ  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
LEGISPAN**

**Tipo de Norma:** LEY

**Número:** 13

**Referencia:**

**Año:** 1993

**Fecha(dd-mm-aaaa):** 28-04-1993

**Título:** POR LA CUAL SE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD DE UNIDADES DEPARTAMENTALES.

**Dictada por:** ASAMBLEA LEGISLATIVA

**Gaceta Oficial:** 22275

**Publicada el:** 30-04-1993

**Rama del Derecho:** DER. ADMINISTRATIVO, DER. CIVIL

**Palabras Claves:** Apartamentos, Propiedad horizontal

**Páginas:** 30

**Tamaño en Mb:** 3.618

**Rollo:** 84

**Posición:** 806

**DEROGADA**

# GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XC

PANAMA, R. DE P., VIERNES 30 DE ABRIL DE 1993

Nº 22.275

## CONTENIDO

### ASAMBLEA LEGISLATIVA

#### LEY Nº 13

(De 28 de abril de 1993)

"POR LA CUAL SE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
O PROPIEDAD DE UNIDADES DEPARTAMENTALES."

### MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

#### DECRETO Nº 107

(De 19 de abril de 1993)

"POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES RELACIONADAS CON LA  
INSTALACION DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS DENTRO DE LAS ZONAS CONTIGUAS  
A LAS VIAS PUBLICAS A NIVEL NACIONAL."

## AVISOS Y EDICTOS

### ASAMBLEA LEGISLATIVA

#### LEY Nº 13

(De 28 de abril de 1993)

"Por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal o  
Propiedad de Unidades Departamentales."

### LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

#### DECRETA:

#### TÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Regúlese el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales por cuya aplicación podrán pertenecer a distintos propietarios los bienes que se enumeran en el siguiente artículo. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad departamental y de sus anexos, y copropietario de los bienes afectados al uso común. Los propietarios podrán ser personas naturales o jurídicas.

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

1. Las diversas unidades departamentales de una edificación, cuando sean independientes y tengan salida a la

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
SECRETARÍA GENERAL  
Sección de Microfilmación

# GACETA OFICIAL

## ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto de Gabinete Nº 10 de 11 de noviembre de 1903

**REYNALDO GUTIERREZ VALDES**  
**DIRECTOR**

**MARGARITA CEDEÑO B.**  
**SUBDIRECTORA**

### OFICINA

Avenida Norte (Eloy Alfaro) y Calle 3a. Casa No. 3-12,  
Edificio Casa Amarilla, San Felipe Ciudad de Panamá,  
Teléfono 28-8631, Apartado Postal 2189  
Panamá, República de Panamá

**LEYES AVISOS, EDICTOS Y OTRAS  
PUBLICACIONES**

**NUMERO SUELTO: B/.0.75**

Dirección General de Ingresos  
**IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES**  
Mínimo 6 Meses en la República: B/.18.00  
Un año en la República B/.36.00  
En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo  
Un año en el exterior, B/.36.00, más porte aéreo

Todo pago adelantado

vía pública directamente o por un pasaje común.

2. Los distintos edificios o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común.
3. Cualquier otro tipo de unidad departamental, edificio o edificios siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.

Cada uno de los bienes anteriormente enumerados podrá pertenecer en copropiedad a más de una persona. Estos copropietarios deberán designar su representante en la Asamblea de Propietarios.

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

Artículo 4. Para los efectos de esta Ley se adoptan las siguientes definiciones:

1. Acreedor Hipotecario: El que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.
2. Administrador: Persona que administra bienes inmuebles.
3. Anejos o Anexos: Dependencia de una propiedad que aunque no esta unida físicamente es complementaria o

accesoria de la misma, formando una sola unidad, tales como: depósito, estacionamientos y otros similares.

4. Asamblea de Propietarios: Organización de propietarios de unidades departamentales registradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Azotea: Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas. Podrá tener o no un techo que la proteja, o servir de techo protector.
6. Condominio: Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
7. Copropietario: El que tiene dominio en una cosa juntamente con otro u otros.
8. Cosas Comunes o Bienes Comunes: Las que pertenezcan en común a dos o más propietarios.
9. Cosas privadas o bienes privados: Las pertenecientes a particulares, individual o colectivamente.
10. Edificio: Estructura construida sobre una finca o terreno.
11. Fachada: Cualquier parte externa de la unidad departamental o habitacional.
12. Penthouse: Apartamento situado en el último nivel de un edificio. Puede constar de varios niveles.
13. Pisos: Divisiones horizontales de los edificios.
14. Proindivisión: Los caudales o las cosas singulares que están en comunidad.
15. Promotor: Persona natural o jurídica o quien promueve la constitución de una Propiedad Horizontal.
16. Propietario: Quien tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.
17. Reglamento de Copropiedad: Conjunto de normas o derechos y obligaciones de los propietarios de un edificio que se encuentre sujeto al Régimen de Propiedad

Horizontal.

18. Unidad Departamental: Departamentos o secciones en que se divide un piso, o un edificio o un conjunto de edificaciones, tales como: unidad de vivienda, apartamentos, oficinas, locales comerciales, locales industriales o locales profesionales.

## TÍTULO II

### DE LAS UNIDADES DEPARTAMENTALES

Artículo 5. Cuando un edificio pertenezca en copropiedad a varios propietarios y siempre que las características lo permitan, a juicio del Ministerio de Vivienda (MIVI), y que su división sea factible entre los copropietarios, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades comunes para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

Si los copropietarios no se pusieran de acuerdo en cuanto a la división judicial mediante el procedimiento de juicio sumario, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades departamentales con sus anejos o cosas comunes, para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

En estos negocios tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos.

Cuando alguna o ambas partes fueran plural, la designación del perito se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así, la designación la hará el Juez de Circuito, quien de considerarlo necesario, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda (MIVI) la designación de un perito en su representación.

Artículo 6. En los casos del artículo anterior, el Juez concederá a los peritos el término de un (1) mes, prorrogable por un (1) mes adicional, con el fin de que presenten un proyecto de división del bien y otro proyecto sobre el

Reglamento de Copropiedad, previamente aprobado por el Ministerio de Vivienda (MIVI). Para hacer esta división los peritos evaluarán cada unidad departamental.

Una vez rendido el informe de los peritos, las partes tendrán un término de diez (10) días, contados a partir de la entrega del informe a los interesados, para hacer objeciones al mismo. Oído el concepto de los peritos, las objeciones de las partes; aducidas y practicadas las pruebas por las partes en el tiempo oportuno, el juez hará las adjudicaciones entre los distintos propietarios.

La resolución correspondiente, que contendrá la adjudicación y el Reglamento de Copropiedad, una vez ejecutoriada, deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público. Hechas las adjudicaciones, los adjudicatarios deberán cobrar o recibir la diferencia de los valores asignados, de manera que cada uno reciba lo correspondiente a su porción.

Los gastos ocasionados con motivo de esta división serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que les corresponda conforme al procedimiento previsto en el Artículo 18 de esta Ley, pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

Artículo 7. Para los efectos de los Artículos 5 y 6 de esta Ley, cuando el edificio tenga un financiamiento concedido por una persona o institución bancaria, se necesitará la aprobación de esta persona o institución bancaria para efectuar la división del edificio y la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

Artículo 8. Para los efectos de esta Ley, el valor de cada unidad o departamento se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial.

2. Por acuerdo de un setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.
3. Por decisión judicial o arbitral.
4. Por avalúo catastral, cuando no se haya fijado por alguno de los métodos anteriores.

En los casos en que se proyecte uno o más penthouse, el valor de cada uno de ellos no podrá ser inferior por metros cuadrados ( $m^2$ ) al de los demás apartamentos del edificio respectivo.

Artículo 9. Los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse por separado para cada una de las unidades departamentales que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley, e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.

Artículo 10. De igual manera, cada propietario podrá vender a otro propietario del mismo edificio, los anexos de su unidad departamental, que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute. Tales ventas y traspasos podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI). Estos traspasos podrán ocasionar entre los propietarios involucrados, un cambio en el porcentaje de participación sobre las cosas comunes que tengan los propietarios involucrados; esto no deberá afectar los porcentajes de otros propietarios.

En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de autos se requerirá que el Ministerio de Vivienda (MIVI) dé su aprobación, previa comprobación de que la unidad departamental que cede el espacio, no quedará con menos de la cantidad de estacionamientos que establece la norma de desarrollo urbano.

Artículo 11. Las unidades departamentales, con sus anexos o espacios independientes, previa aprobación de la autoridad

competente y anuencia de los titulares que representen no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de las unidades departamentales, podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre y cuando no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen.

Artículo 12. En las operaciones bancarias con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor hipotecario o anticrético podrán pactar que los derechos que esta Ley confiere al propietario, puedan ser ejercidos por el banco.

### TÍTULO III

#### BIENES COMUNES Y PRIVATIVOS

Artículo 13. Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble: el área de terreno en que se encuentran contruidos el o los edificios; los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio; los bienes comunes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad departamental; y aquellos que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 14. Se presumen cosas comunes las siguientes:

1. La totalidad del terreno en que se encuentren contruidos el o los edificios;
2. Los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades departamentales;
3. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento general, patios y jardines;
4. Los locales destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble;



5. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares;
6. Los ascensores, incineradores de residuos, buzones; y
7. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

En el caso de las azoteas, a no ser que en la inscripción inicial de la Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Copropiedad se establezca que pertenece a determinada persona o unidad departamental, esta azotea será propiedad común de todos los copropietarios.

Artículo 15. Pertenecerán en comunidad únicamente a los propietarios de unidades departamentales de un mismo piso, todo aquello que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de este piso.

Las partes divisorias entre dos unidades departamentales y los elementos estructurales de los pisos o de los cielos rasos entre dos pisos superpuestos, pertenecerá a los dueños de ambos, respectivamente.

Artículo 16. Los propietarios podrán acordar que algunas de las cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes, aunque no lo sean por su naturaleza o no sean aquellas indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Igualmente, podrán acordar que tengan el carácter de privativos, de uno o más propietarios, algunas de las cosas que se presumen comunes, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

También podrá otorgarse a uno o más propietarios el derecho exclusivo de uso de parte del terreno, bajo las condiciones que se establezcan, siempre y cuando no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación

del edificio.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o con posterioridad, por la aprobación de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios.

Artículo 17. Salvo la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento, los deberes y derechos de todo propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad departamental. En la transferencia, gravámen, secuestro o embargo de un departamento o piso estarán comprendidos esos derechos y obligaciones y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Artículo 18. Los deberes y derechos de propiedad sobre los bienes comunes serán proporcionales al valor del piso o departamento de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras o menoscabos de cada piso o departamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios.

Cuando de acuerdo con las previsiones de esta Ley se construya ampliaciones, la administración o junta directiva, previo estudio de un arquitecto idóneo, podrá modificar el valor y porcentaje de derechos y deberes de la respectiva unidad departamental. Esta modificación tendrá que ser aprobada por el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios, por el Ministerio de Vivienda (MIVI) y ser registrada en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Artículo 19. Los gastos de conservación y mantenimiento de un piso o unidades departamentales y el pago del mismo serán por cuenta de su propietario, tal como se define en el

Artículo 21 de esta Ley. Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones necesarias en el piso o unidades departamentales que afecten a otro propietario. De no hacerlo, el administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro de acuerdo con el Artículo 23 de esta Ley.

Artículo 20. Los propietarios de los pisos superpuestos o de dos (2) departamentos contiguos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos estructurales de los entresijos y de las paredes divisorias.

En caso que se compruebe que los daños han sido causados por uno de los afectados, éste deberá asumir los gastos de reparación.

Artículo 21. Los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salida a la escalera o a los ascensores y de todo aquello que se destine al uso común exclusivo de los ocupantes del piso o unidades departamentales correrán, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de su título de propiedad, únicamente por cuenta de los propietarios de los pisos o de las unidades departamentales de un mismo piso en proporción a la participación de los elementos comunes limitados al piso o unidades departamentales.

El nuevo propietario no estará obligado a sufragar los gastos de mantenimiento o cuotas por gastos comunes no pagados oportunamente por los antiguos propietarios, los mismos son obligaciones personales de éstos.

Para los efectos de la presente Ley se considerará propietario a toda persona que aparezca inscrita como tal en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Artículo 22. Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así

como el pago de la prima de seguro contra incendios, terremoto, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio y daños ocasionados por o al ascensor en proporción al valor de su piso o unidades departamentales sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. Sin embargo, los gastos de administración podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordaran el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.

Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exentos de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, a menos que por la naturaleza del inmueble se hubiera acordado de manera diferente desde un principio, o con posterioridad si se lo hubiera dispuesto mediante la decisión del setenta y cinco por ciento (75%) de los demás propietarios.

Artículo 23. Cuando alguno de los propietarios se negara a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes y gastos privados según lo dispuesto en la presente Ley; el administrador a quien corresponde esta recaudación, podrá entablar en contra de éste un juicio ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo la escritura notarial levantada, mediante la cual el administrador podrá exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación.

El Notario Público deberá insertar en el instrumento jurídico la parte correspondiente del acta en que se acordó el gasto y la declaración del administrador de que el propietario renuente no ha efectuado el pago correspondiente. Se exceptúan los gastos relativos a las reparaciones urgentes en las cosas comunes o privativas que afecten a otro propietario, las cuales podrá ordenar el administrador por sí mismo. En estos casos servirá de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el administrador.

Artículo 24. El propietario o arrendatario, que habite cada unidad departamental, será responsable de los daños y perjuicios causados a las cosas o bienes comunes o a terceros por culpa o negligencia de sus dependientes o invitados en las unidades departamentales. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta. De no ser pagados los daños, el administrador protocolizará el acta ante un Notario Público, para que preste título ejecutivo de acuerdo con el Código Judicial.

Artículo 25. Cada propietario utilizará su unidad departamental en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, en consecuencia no podrán servir a otros objetos o fines que los convenidos en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, y a falta de tal previsión, aquellos que deben presumirse de su naturaleza o fin.

Artículo 26. Cada propietario podrá utilizar a su arbitrio los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Artículo 27. Prohíbese a los propietarios de las unidades departamentales y a quienes las habitan a cualquier título, lo siguiente:

1. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.
2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los demás propietarios.
3. Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Salvo que se establezca en el título constitutivo, elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, tales como: adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento de los dueños de las otras unidades departamentales o pisos

y de las autoridades competentes.

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

5. Hacer obras como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes, y en general, ejecutar todos aquellos actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad del edificio;
6. Llevar o tener aquellos animales que prohíba el Reglamento de Copropiedad.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios y sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, el corregidor obligará a los propietarios a la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un período de treinta (30) días contados a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento ( $1/4\%$ ) o su equivalente en decimales (0.25%) hasta un uno por ciento (1%) o su equivalente en decimales (0.01) del valor del apartamento dependiendo de la gravedad de la falta hasta que se cumpla con lo establecido.

Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral será necesario cumplir con lo siguiente:

- a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación;
- b. Que este estudio sea aprobado por las autoridades

nacionales competentes y las del municipio respectivo;

c. Que lo apruebe no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios;

ch. Que durante los primeros cinco (5) años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.

Colocar letreros en el edificio sin el consentimiento de la junta directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros siempre y cuando no afecten la estética y la seguridad a juicio de la junta directiva y no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad; y

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

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

Artículo 28. La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, podrá ser denunciada por el administrador o por cualquiera de los propietarios ante el corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cinco (B/.5.00) a doscientos (B/.200.00) Balboas al infractor, quien responderá además por los daños

y perjuicios a que hubiera lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

En caso de que el propietario sancionado, continúe con la acción que motivó la multa, el corregidor podrá ordenar su arresto.

Artículo 29. Todo propietario tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de persona que, para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad departamental o en cosas comunes deban penetrar en la unidad departamental de aquél. Para tal fin el administrador solicitará el permiso respectivo.

Artículo 30. Todo acuerdo que señale la imposición de contribuciones extraordinarias que tengan por objeto la construcción de mejoras necesarias o cualquier otro gasto extraordinario, requerirá de la aprobación de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.

En caso que se trate de mejoras suntuarias tales como: piscina, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación de los propietarios que se beneficiarán con tales mejoras, a efecto de tener derecho a su disfrute. Aquellos propietarios que no se benefician con este tipo de mejoras no estarán obligados a las contribuciones correspondientes.

#### TÍTULO IV

#### CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN

Artículo 31. Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca será necesario que el Ministerio de Vivienda (MIVI) mediante resolución apruebe los planos



correspondientes, el Reglamento de Copropiedad del edificio y además lo declare apto para incorporarse al régimen. La resolución aprobatoria será de carácter irrevocable.

Para la incorporación de cualquier edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, será indispensable que cada unidad departamental tenga un sistema de abastecimiento de agua que permita su aislamiento por medio de una válvula o llave de paso, ubicada en el exterior de la unidad respectiva.

En caso que el edificio estuviera ocupado por arrendatarios, se deberá presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad y con la aprobación de no menos del cincuenta y un por ciento (51%) de sus ocupantes.

Artículo 32. En los casos en que se desee incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte (20) años y que estuviera ocupado por arrendatarios, solo podrá ser aceptada su incorporación cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad;
2. Presentar al Ministerio de Vivienda (MIVI) un memorial firmado por no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de los ocupantes del edificio, aceptando la compra de su respectiva unidad departamental, en el precio y condiciones ofrecidas;
3. Al incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio ocupado por arrendatarios, mediante aprobación de no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de los ocupantes del edificio, aquellos arrendatarios que

no acepten la compra deberán ser indemnizados con el equivalente al canon de arrendamiento de un (1) mes por cada año ocupado hasta el máximo de seis (6) meses. Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la Ley No.93 de 4 de octubre de 1973; y

4. En aquellos edificios que técnicamente se compruebe la imposibilidad de equiparlos con medidores individuales se contemplará en el Reglamento de Copropiedad que el pago del agua sea parte de las cuotas de gastos comunes.

Artículo 33. Facúltase al Ministerio de Vivienda (MIVI) para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y para reglamentar el procedimiento de trámite para incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda (MIVI) una suma equivalente a un décimo del uno por ciento (0.10%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recauden por este concepto ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda (MIVI).

Los edificios que el Ministerio de Vivienda (MIVI) califique como de interés social estarán exentos de este pago.

Artículo 34. El Régimen de Propiedad Horizontal se constituirá mediante el otorgamiento de escritura pública con la que habrá de protocolizarse copia de la resolución dictada por el Ministerio de Vivienda (MIVI), a que se refiere la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del edificio y sus unidades departamentales y se

acompañará de una descripción de la unidad y el número y fecha del plano respectivo cuando éste exista, lo que se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo cumplimiento de los requisitos legales.

Artículo 35. Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad departamental en un edificio ya registrado como Propiedad Horizontal será necesario presentar únicamente la descripción de la nueva unidad.

Artículo 36. La inscripción en el Registro Público del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad departamental contendrá además de las exigencias requeridas por el Artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:

1. Ubicación y linderos del inmueble en que se halla la unidad departamental respectiva;
2. Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción;
3. Número y ubicación que corresponda a la unidad departamental en el plano del edificio;
4. Los detalles sobre las unidades departamentales en que se divide la finca;
5. Los detalles sobre las partes que pertenezcan en común a los propietarios;
6. El nombre del edificio, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito. En estos casos se antepondrá al nombre las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal para indicar que se trata de un edificio de Propiedad Horizontal. No se permitirá usar el término de condominio por tratarse de otra figura jurídica;
7. El valor que se le da al edificio y el que se atribuye

a cada unidad departamental, fijándose de acuerdo con estos valores, el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos;

8. El Reglamento de Copropiedad; y

9. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar.

Las unidades departamentales de un edificio se inscribirán en la matrícula de la propiedad del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

Público el Reglamento de Copropiedad y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre.

Artículo 39. El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y como tal representará a la Asamblea en toda clase de juicios y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del presidente, la representación legal de la Asamblea de Propietarios la llevará el vicepresidente, a falta de ambos la llevará el secretario y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, tal designación deberá ser inscrita en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda (MIVI).

Artículo 40. La administración y conservación de las cosas o bienes comunes de un edificio en Propiedad Horizontal corresponderá a la Asamblea de Propietarios quienes serán representados por su junta directiva.

Artículo 41. El Reglamento de Copropiedad deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor

funcionamiento del régimen:

1. Forma de administración, especificando las facultades del administrador y período de duración;
2. Facultades y funciones de la junta directiva y sus dignatarios;
3. Determinación del uso a que se destina cada unidad departamental;
4. Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión;
5. Forma de convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios;
6. Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trate de casos en que esta Ley no exija cómputos especiales;
7. Regulación concerniente en materia de mudanza, mejoras a unidades departamentales y protección y uso del elevador, escaleras y otras áreas comunes que sirvan de acceso, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. En caso de no existir tal disposición en el Reglamento de Copropiedad, y de que algún dueño desee efectuar modificaciones a su unidad departamental y haya obtenido los permisos correspondientes, deberá solicitar por escrito a la junta directiva, el uso de los espacios comunes si pretendiera su uso para el traslado de materiales nuevos o escombros. En tales casos la junta directiva podrá dar su autorización o en caso necesario negarlo y exigir el uso de instalaciones temporales exteriores. Tal decisión podrá ser apelada ante la Asamblea de Propietarios;
8. La obligatoriedad de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos;
9. La obligatoriedad de llevar un libro de actas, el cual

deberá estar debidamente rubricado ante un Juzgado de Circuito; y

10. La obligatoriedad de que el tesorero lleve un libro de ingresos y egresos debidamente rubricado ante un Juzgado de Circuito.

Artículo 42. Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo de los propietarios tomado en Asamblea General por el voto de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda (MIVI), ser elevadas a escritura pública e inscrita en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

Para los cambios de la junta directiva, dignatario o administrador no se requerirá la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI), pero sí su inscripción en el Registro Público.

Artículo 43. En la Asamblea de Propietarios cada propietario tendrá un voto por cada piso o departamento que se encuentre debidamente registrado en el Registro Público.

Artículo 44. Lo que no estuviera previsto en esta Ley o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre y cuando no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 45. Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal se elegirá una directiva que constará por lo menos de un presidente, un vicepresidente, un tesorero

y un secretario, quienes tendrán las facultades que les confiera esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios. El administrador, a opción de la junta directiva, ejercerá además las funciones de Secretario de la Asamblea y transcribirá en el libro de actas lo acontecido en esa asamblea.

Artículo 46. El presidente, vicepresidente, tesorero y el secretario de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios mediante el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios; pero en cuanto a la designación inicial, para tales cargos, ésta se hará en el mismo acto en que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 47. El presidente, el vicepresidente, el tesorero y el secretario permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos dignatarios en el Registro Público.

Artículo 48. Para ser miembro de la junta directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo, excepto en la constitución inicial, y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos dignatarios, no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe y lo incorpore al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Asamblea de Propietarios.

Artículo 49. La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento a convocatoria del presidente, del

vicepresidente, del tesorero o del secretario o del administrador, siempre que a ellos se lo solicite por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios, que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. La convocatoria deberá estar hecha con no menos de diez (10) ni más de veinte (20) días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta o telegrama dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario o entrega de la citación en el departamento correspondiente.

Artículo 50. Si a pesar de la solicitud de por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes el presidente o el vicepresidente o el tesorero o el secretario se negaran a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Juez a solicitud de aquellos, podrá hacer la convocatoria con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

Artículo 51. La Asamblea de Propietarios, será presidida por el presidente, a falta de éste por el vicepresidente, a falta de éste por el tesorero, a falta de éste por el secretario y a falta de éstos por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario, la Asamblea de Propietarios nombrará un Secretario Ad-Hoc entre los propietarios presentes.

Artículo 52. Los nombramientos del presidente, vicepresidente, tesorero y secretario se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, debiendo además aparecer el nombre de la persona designada y sus señas, en un directorio el cual deberá colocarse en un lugar visible del edificio. En caso de que exista un administrador para el edificio, su nombre y señas aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.



Artículo 53. El quórum para constituir la Asamblea de Propietarios será la mitad más uno de la totalidad de los propietarios.

Artículo 54. Toda resolución de la Asamblea de Propietarios para que surta efecto legal, deberá ser aprobada por lo menos por la mitad más uno de todos los propietarios, conforme al artículo anterior, salvo cuando esta Ley exija un número distinto para su aprobación.

Artículo 55. El administrador, tendrá la facultad que le confiera la ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en el Artículo 49 de esta Ley;
2. Nombrar y remover los empleados del edificio basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios;
3. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes del edificio y las privadas que afecten a otro propietario;
4. Recaudar de los propietarios las cuotas que le correspondan en los gastos, tasas e impuestos, y efectuar los pagos respectivos;
5. Representar en juicio a la Asamblea de Propietarios en las acciones de cobro y las relativas a su administración;
6. Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de los distintos pisos y departamentos y se observen las medidas sanitarias;
7. Compeler a los propietarios a que cumplan con sus obligaciones;
8. Llevar un libro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones

correspondientes a los interesados; y

9. Ejercer las funciones de Secretario de la Asamblea de Propietarios, cuando así lo decida la junta directiva.

Artículo 56. El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica el representante legal respectivo o quien haga sus veces, designará a la persona que lo haya de representar en las funciones de administrador y se inscribirá en el Registro Público. En ambos casos se deberá inscribir el administrador en el Registro Público.

## TÍTULO VI

### PROINDIVISIÓN

Artículo 57. La proindivisión que establece esta Ley, es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin, ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total del edificio.
2. Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiera disminuido de valor en sus dos terceras ( $2/3$ ) partes por lo menos.
3. Por acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.

En estos casos el acuerdo se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro Público.

Artículo 58. En caso de haber sido destruido parcialmente el edificio, si éste disminuyera su valor a menos de las dos terceras partes ( $2/3$ ), la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuir todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuera renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios o en su defecto cualquier otra persona podrá adquirir la parte del que no cubriera su contribución, previa tasación judicial.

Artículo 59. Siempre que el edificio amenace ruina, según la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o bien su demolición y la venta del terreno y de los materiales.

En caso de reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir, pero la mayoría deberá adquirir la parte de la minoría según tasación judicial.

Artículo 60. Cuando por ocurrir siniestro hubiera que cobrar el valor de la indemnización del seguro, éste quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción del edificio, en los casos que esto se acordara.

Si la Asamblea de Propietarios resolviera dividir o vender el terreno, el monto de la indemnización del seguro se dividirá entre aquellos en la proporción en que hubiera concurrido el pago de las primas correspondientes. Los acreedores hipotecarios tendrán derecho preferente a los propietarios del edificio en el valor de la indemnización correspondiente a cada propietario hasta la concurrencia de sus créditos, siempre que no se ordene la reconstrucción del edificio, o si ordenada la reconstrucción del edificio ésta no se inicia en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que la Asamblea de Propietarios acuerde la reconstrucción.

La Asamblea de Propietarios deberá tomar el acuerdo respectivo dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se verifique el pago de la indemnización. Lo resuelto por la Asamblea de Propietarios se comunicará a los acreedores hipotecarios, dentro de los tres (3) días siguientes para los efectos consiguientes.

Artículo 61. El crédito con garantía de hipoteca que gravara un edificio, que después es adquirido de conformidad con esta Ley por varios propietarios, podrá ser dividido entre las diferentes unidades departamentales de estos propietarios,

conforme lo acuerden éstos y la entidad crediticia.

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

#### TÍTULO VII

##### DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 62. Sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ley que regula la materia, los aspectos relacionados con la creación, enajenación, modificación, constitución de derechos reales y registro de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se regirán por las normas de derecho común.

En consecuencia, las limitaciones, restricciones y gravámenes que afecten a inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, se reconocen sin perjuicio en la denominación que las partes den al contrato, mediante el cual se enajena la propiedad, así como también a la promesa de compraventa, a los arrendamientos con opción de compra o a cualquier otra transacción que afecte la titularidad del bien.

Artículo 63. El Régimen de Propiedad Horizontal, se aplicará a proyectos de interés social y se reconoce que su aplicación redunda en beneficios directos para el Estado y la comunidad.

Artículo 64. Los préstamos hipotecarios para la construcción del edificio, que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la adquisición de apartamentos o pisos dentro de edificios sujetos a este régimen, podrán concederse hasta por el ciento por ciento (100%) de su valor, salvo que la ley o los reglamentos del acreedor tengan fijados un porcentaje distinto.

Artículo 65. Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente de la misma deberá presentar al Notario Público evidencia escrita tales como: comprobante o estado de cuenta o recibo de paz y salvo que certifique que—

se encuentra al día en el pago de los gastos de conservación y mantenimiento del edificio. Esta certificación podrá ser firmada indistintamente por el presidente o secretario o administrador del edificio. La certificación deberá ser protocolizada por el Notario Público en la respectiva escritura. Esta certificación no será necesaria en caso de adquisición por remate judicial.

Artículo 66. El procedimiento, bajo el cual se ventilarán todas las cuestiones relacionadas con esta Ley será sumario, salvo que los interesados acepten someterse a juicios arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales juicios, serán definitivas y no dejarán expedita la vía ordinaria; se exceptúan los casos previstos en los Artículos 23 y 28 de esta Ley, en los que seguirá el procedimiento de juicio ejecutivo y administrativo, respectivamente.

Artículo 67. Todas las cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las expresamente exceptuadas en la presente Ley, serán de competencia de los Jueces de Circuito de lo Civil, en donde se encuentra ubicado el inmueble o en donde está fijado el domicilio del demandado, a juicio del demandante. Sin embargo, para los efectos de la tramitación de los cobros de los gastos comunes, los corregidores de barrios, en asuntos exclusivos de la presente Ley, tendrán competencia hasta por la suma de quinientos Balboas (B/.500.00). La alcaldía reglamentará el procedimiento a seguir en estos casos.

Artículo 68. El usufructo y disfrute de las áreas y facilidades comunes de la propiedad, tales como: vestíbulos, escaleras, pasillos, ascensores, transformadores y líneas principales de electricidad, bombas y tanques de agua, tuberías principales y comunes de agua, gas, sistemas contra incendio, áreas sociales, jardines, piscinas, entre otros, es

inseparable e indivisible del pago de los gastos comunes correspondientes, por parte de cada propietario. Por tanto, en caso de dificultades en el cobro de tales expensas por parte de la administración de la Propiedad Horizontal, ésta podrá cobrar un recargo de hasta un veinte por ciento (20%) sobre los gastos comunes morosos más los gastos legales en que se incurra para el cobro de las mismas, según se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 69. En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades departamentales bajo el Régimen de Propiedad Horizontal será obligatorio anunciar si la azotea será o no será de uso común de las unidades departamentales. En caso de que la azotea sea de uso exclusivo de algunas unidades departamentales, con exclusión de otras unidades, deberá especificarse cuáles son las unidades departamentales con derecho a su uso. En los casos en que los contratos de promesa de compraventa y los contratos de compraventa se omita esta información, la azotea será propiedad común de las unidades departamentales.

Artículo 70. En la promesa de compraventa que suscriban prominente comprador y prominente vendedor, necesariamente deberán incluirse los siguientes puntos:

1. Detalle de los metros que efectivamente tendría la unidad departamental, con prescindencia de su participación en las áreas comunes;
2. Descripción y propiedad del terreno en el que se construirá el edificio;
3. Cantidad de estacionamientos a que tendría derecho la unidad departamental; e
4. Información de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Propiedad sobre azoteas, fachada, servidumbres, rampas de acceso y otros.

Artículos 71. Para el cálculo de las áreas de las unidades departamentales, se incluirá el área que ocupen las columnas del piso respectivo, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad departamental. Las paredes que sean comunes con otras unidades departamentales serán calculadas por mitad del área que ocupen.

Artículo 72. Los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes, pero se concede a la Asamblea de Copropietarios el término de un (1) año para que soliciten al Ministerio de Vivienda (MIVI) la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a ella. Vencido este plazo regirá la presente Ley y los Reglamentos de Copropiedad quedarán de pleno derecho sin efecto o en lo que sean contrarios.

Artículo 73. Derógase el Decreto de Gabinete No.217 de 26 de junio de 1970, la Ley No.99 de 4 de octubre de 1973 y demás disposiciones legales contrarias a la presente Ley.

Artículo 74. Esta Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

**COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE**

Dada en la ciudad de Panamá, a los 26 días del mes de abril de mil novecientos noventa y tres.

**LUCAS R. ZARAK L.**  
Presidente

**RUBEN AROSEMENA VALDES**  
Secretario General

**ORGANO EJECUTIVO NACIONAL - PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA**  
Panamá, República de Panamá, 28 de abril de 1993.

**GUILLERMO ENDARA GALIMANY**  
Presidente de la República

**GUILLERMO ELIAS QUIJANO, Jr.**  
Ministro de Vivienda

**MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA**

**DECRETO Nº 107**  
(De 19 de abril de 1993)

"Por el cual se dictan disposiciones relacionadas con la instalación de Anuncios Publicitarios dentro de las Zonas Contiguas a las Vías Públicas a Nivel Nacional."

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA**  
en uso de sus facultades legales

**D E C R E T A:**

**ARTICULO 1:** El Ministerio de Obras Públicas podrá autorizar la instalación de Anuncios

**ASAMBLEA LEGISLATIVA**

**LEY No. 13**

**(De 28 de abril de 1993)**

**"Por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales."**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA**

**DECRETA:**

**TITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1.- Regúlese el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales por cuya aplicación podrán pertenecer a distintos propietarios los bienes que se enumeran en el siguiente artículo. Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad departamental y de sus anexos, y copropietario de los bienes afectados al uso común. Los propietarios podrán ser personas naturales o jurídicas.

ARTICULO 2.- Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley, los siguientes bienes:

1. Las diversas unidades departamentales de una edificación, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.
2. Los distintos edificios o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común.
3. Cualquier otro tipo de unidad departamental, edificio o edificios siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.

Cada uno de los bienes anteriormente enumerados podrá pertenecer en copropiedad a más de una persona. Estos copropietarios deberán designar su representante en la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 3.- Los bienes a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, grabarse o ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte. Por tanto, el Reglamento de Copropiedad no podrá establecer disposiciones que limiten tales derechos.

ARTICULO 4.- Para los efectos de esta Ley se adoptan las siguiente definiciones:

1. Acreedor Hipotecario: El que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.
2. Administrador: Persona que administra bienes inmuebles.
3. Anejos o Anexos: Dependencia de una propiedad que aunque no está unida físicamente es complementaria o accesorio de la misma, formando una sola unidad, tales como: depósito, estacionamientos y otros similares.
4. Asamblea de Propietarios: Organización de propietarios de unidades departamentales registradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Azotea: Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas. Podrá tener o no un techo que la proteja, o servir de techo protector.



6. Condominio: Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
7. Copropietarios: El que tiene dominio en una cosa juntamente con otro u otros.
8. Cosas comunes o Bienes Comunes: Las que pertenezcan en común a dos o más propietarios.
9. Cosas privadas o bienes privados: Las pertenecientes a particulares, individual o colectivamente.
10. Edificio: Estructura construida sobre una finca o terreno.
11. Fachada: Cualquier parte externa de la unidad departamental o habitacional.
12. Penthouse: Apartamento situado en el último nivel de un edificio. Puede constar de varios niveles.
13. Pisos: Divisiones horizontales de los edificios.
14. Proindivisión: Los caudales o las cosas singulares que están en comunidad.
15. Promotor: Persona natural o jurídica o quien promueve la constitución de una propiedad horizontal.
16. Propietario: Quien tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.
17. Reglamento de Copropiedad: Conjunto de normas o derechos y obligaciones de los propietarios de un edificio que se encuentre sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.
18. Unidad Departamental: Departamentos o secciones en que se divide un piso, o un edificio o un conjunto de edificaciones, tales como: unidad de vivienda, apartamentos, oficinas, locales comerciales, locales industriales o locales profesionales.

## **TITULO II**

### **DE LAS UNIDADES DEPARTAMENTALES**

ARTICULO 5.- Cuando un edificio pertenezca en copropiedad a varios propietarios y siempre que las características lo permitan, a juicio del Ministerio de Vivienda (MIVI), y que su división sea factible entre los copropietarios, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades comunes para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

Si los copropietarios no se pusieran de acuerdo en cuanto a la división judicial mediante el procedimiento de juicio sumario, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de unidades departamentales con sus anejos o cosas comunes, para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

En estos negocios tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos.

Cuando alguna o ambas partes fueran plural, la designación del perito se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así, la designación la hará el Juez de Circuito quien de considerarlo necesario, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda (MIVI). Para hacer esta división los peritos evaluarán cada unidad departamental.

Una vez rendido el informe de los peritos, las partes tendrán un término de diez (10) días, contados a partir de la entrega del informe a los interesados, para hacer objeciones al mismo. Oído el concepto de los peritos, las objeciones de las partes; aducidas y practicadas

las pruebas por las partes en el tiempo oportuno, el juez hará las adjudicaciones entre los distinto propietarios.

La resolución correspondiente, que contendrá la adjudicación y el Reglamento de Copropiedad, una vez ejecutoriada deberá ser protocolizada e inscrita en el Registro Público. Hechas las adjudicaciones, los adjudicatarios deberán cobrar o recibir la diferencia de los valores asignados, de manera que cada uno reciba lo correspondiente a su porción.

Los gastos ocasionados con motivo de esta división serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que les corresponda conforme al procedimiento previsto en el Artículo 18 de esta Ley, pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

ARTICULO 7. Para los efectos de los Artículo 5 y 6 de esta Ley, cuando el edificio tenga un financiamiento concedido por una persona o institución bancaria, se necesitará la aprobación de esta persona o institución bancaria para efectuar la división del edificio y la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

ARTICULO 8. Para los efectos de esta Ley, el valor de cada unidad o departamento se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

1. Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial.
2. Por acuerdo de un setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.
3. Por decisión judicial o arbitral.
4. Por avalúo catastral, cuando no se haya fijado por alguno de los métodos anteriores.

En los casos en que se proyecte uno o más penthouse, el valor de cada uno de ellos no podrá ser inferior por metros cuadrados (m<sup>2</sup>) al de los demás apartamentos del edificios respectivo.

ARTICULO 9. Los avalúos ordenados por las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse por separado para cada una de las unidades departamentales que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley, e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.

ARTICULO 10. De igual manera, cada propietario podrá vender a otro propietario del mismo edificio, los anexos de su unidad departamental, que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute. Tales ventas y traspaso podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI).

Estos traspaso podrán ocasionar entre los propietarios involucrados, un cambio en el porcentaje de participación sobre las cosas comunes que tengan los propietarios involucrados; esto no deberá afectar los porcentajes de otros propietarios.

En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de autos se requerirá que el Ministerio de Vivienda (MIVI) dé su aprobación, previa comprobación de que la unidad departamental que cede el espacio, no quedará con menos de la cantidad de estacionamientos que establece la norma de desarrollo urbano.

ARTICULO 11. Las unidades departamentales, con sus anexos o espacios independientes previa aprobación de la autoridad competente y anuencia de los titulares que representen no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de las unidades departamentales, podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre y cuando no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cuál pertenecen.

ARTICULO 12. En las operaciones bancarias con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor hipotecario o anticrético podrán pactar que los derechos que esta Ley confiere al propietario, puedan ser ejercidos por el banco.

### **TITULO III**

#### **BIENES COMUNES Y PRIVATIVOS**

ARTICULO 13. Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble: el área de terreno en que se encuentran construidos el o los edificios; los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio; los bienes comunes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad departamental; y aquellos que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad.

ARTICULO 14. Se presumen cosas comunes las siguientes:

1. La totalidad del terreno en que se encuentren construidos el o los edificios;
2. Los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades departamentales;
3. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento general, patios y jardines;
4. Los locales destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble;
5. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares;
6. Los ascensores, incineradores de residuos, buzones; y
7. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

En el caso de las azoteas, a no ser que en la inscripción inicial de la Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Copropiedad se establezca que pertenece a determinada persona o unidad departamental, esta azotea será propiedad común de todos los copropietarios.

ARTICULO 15. Pertenecerán en comunidad únicamente a los propietarios de unidades departamentales de un mismo piso, todo aquello que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de este piso.

Las partes divisorias entre dos unidades departamentales y los elementos estructurales de los pisos o de los cielos rasos entre dos pisos superpuestos, pertenecerá a los dueños de ambos, respectivamente.

ARTICULO 16. Los propietarios podrán acordar que algunas de las cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes, aunque no lo sean por su naturaleza o no sean aquellas indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Igualmente, podrán acordar que tengan el carácter de privativos, de uno o más propietarios, algunas de las cosas que se presumen comunes, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o con posterioridad, por la aprobación de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios.

ARTICULO 17. Salvo la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento, los deberes y derechos de todo propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad departamental.

En la transferencia, gravamen, secuestro o embargo de un departamento o piso estarán comprendidos esos derechos y obligaciones y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

ARTICULO 18. Los deberes y derechos de propiedad sobre los bienes comunes serán proporcionales al valor del piso o departamento de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras o menoscabo de cada piso o departamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios.

Cuando de acuerdo con las previsiones de esta ley se construya ampliaciones, la administración o junta directiva, previo estudio de un arquitecto idóneo, podrá modificar el valor y porcentaje de derechos y deberes de la respectiva unidad departamental. Esta modificación tendrá que ser aprobada por el setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios, por el Ministerio de Vivienda (MIVI) y ser registrada en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

ARTICULO 19. Los gastos de conservación y mantenimiento de un piso o unidades departamentales y el pago del mismo serán por cuenta de su propietario, tal como se define en el Artículo 21 de esta Ley. Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones necesarias en el piso o unidades departamentales que afecten a otro propietario. De no hacerlo, el administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro de acuerdo con el Artículo 23 de esta Ley.

ARTICULO 20. Los propietarios de los pisos superpuestos o de dos (2) departamentos contiguos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos estructurales de los entrepisos y de las paredes divisorias.

En caso que se compruebe que los daños han sido causados por uno de los afectados, éste deberá asumir los gastos de reparación.

ARTICULO 21. Los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salida a la escalera o a los ascensores y de todo aquello que se destine al uso común exclusivo de los ocupantes del piso o unidades departamentales correrán, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de su título de propiedad, únicamente por cuenta de los propietarios de los pisos o de las unidades departamentales de un mismo piso en proporción a la participación de los elementos comunes limitados al piso o unidades departamentales.

El nuevo propietario no estará obligado a sufragar los gastos de mantenimiento o cuotas por gastos comunes no pagados oportunamente por los antiguos propietarios, los mismos son obligaciones personales de éstos.

Para los efectos de la presente Ley se considerará propietario a toda persona que aparezca inscrita como tal en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

ARTICULO 22. Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así como el pago de la prima de seguro contra incendios, terremoto, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio y daños ocasionados por o al ascensor en proporción al valor de su piso o unidades departamentales sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. Sin embargo, los gastos de administración podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordarán el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.

Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exentos de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, a menos que por la naturaleza del inmueble se hubiera acordado de manera diferente desde un principio, o con posterioridad

si se lo hubiera dispuesto mediante la decisión del setenta y cinco por ciento (75%) de los demás propietarios.

ARTICULO 23. Cuando alguno de los propietarios se negara a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes y gastos privados según lo dispuesto en la presente Ley; el administrador a quien corresponde esta recaudación podrá entablar en contra de éste un juicio ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo la escritura notarial levantada, mediante la cuál el administrador podrá exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación.

El Notario Público deberá insertar en el instrumento jurídico la parte correspondiente del acta en que se acordó el gasto y la declaración del administrador de que el propietario renuente no ha efectuado el pago correspondiente. Se exceptúan los gastos relativos a las reparaciones urgentes en las cosas comunes o privativas que afecten a otro propietario, las cuales podrá ordenar el administrador por sí mismo. En estos casos servirá de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el administrador.

ARTICULO 24. El propietario o arrendatario, que habite cada unidad departamental, será responsable de los daños y perjuicios causados a las cosas o bienes comunes o a terceros por culpa o negligencia de sus dependientes o invitados en las unidades departamentales. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta. De no ser pagados los daños, el administrador protocolizará el acta ante un Notario Público, para que preste título ejecutivo de acuerdo con el Código Judicial.

ARTICULO 25. Cada propietario utilizará su unidad departamental en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, en consecuencia no podrán servir a otros objetos o fines que los convenidos en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, y a falta de tal previsión, aquellos que deben presumirse de su naturaleza o fin.

ARTICULO 26. Cada propietario podrá utilizar a su arbitrio los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

ARTICULO 27. Prohíbese a los propietarios de las unidades departamentales y a quienes las habitan a cualquier título, lo siguiente:

1. Destinarlos a usos contrario a la moral o buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados.
2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los demás propietarios.
3. Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Salvo que se establezca en el título constitutivo, elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, tales como: adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento de los dueños de las otras unidades departamentales o pisos y de las autoridades competentes.

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

5. Hacer obras como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes, y en general, ejecutar todos aquellos actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad del edificio.

6. Llevar o tener aquellos animales que prohíba el Reglamento de Copropiedad.

7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios y sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas sin cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, el corregidor obligará a los propietarios a

la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un período de treinta (30) días contados a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento (1/4%) o su equivalente en decimales (0.25%) hasta un uno por ciento (1%) o su equivalente en decimales (0.01) del valor del apartamento dependiendo de la gravedad de la falta hasta que se cumpla con lo establecido.

Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral será necesario cumplir con lo siguiente:

- a) Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación;
- b) Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo;
- c) Que lo apruebe no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios;
- ch) Que durante los primeros cinco (5) años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.

8. Colocar letreros en el edificio sin el consentimiento de la junta directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros siempre y cuando no afecten la estética y la seguridad a juicio de la junta directiva y no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad; y

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

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

ARTICULO 28. La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, podrá ser denunciada por el administrador o por cualquiera de los propietarios ante el corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cinco (B/.5.00) a doscientos (B/.200.00) Balboas al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiera lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

En casos de que el propietario sancionado, continúe con la acción que motivó la multa, el corregidor podrá ordenar su arresto.

ARTICULO 29. Todo propietario tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de persona que, para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad departamental o en cosas comunes deban penetrar en la unidad departamental de aquél. Para tal fin el administrador solicitará el permiso respectivo.

ARTICULO 30. Todo acuerdo que señale la imposición de contribuciones extraordinarias que tengan por objeto la construcción de mejoras necesarias o cualquier otro gasto extraordinario, requerirá de la aprobación de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.

En caso que se trate de mejoras suntuarias tales como: piscina, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación de los propietarios que se beneficiarán con tales mejoras, a efecto de tener derecho a su disfrute. Aquellos propietarios que no se beneficien con este tipo de mejoras no estarán obligados a las contribuciones correspondientes.

**TITULO IV**

**CONSTITUCION DEL RÉGIMEN**

ARTICULO 31. Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca será necesario que el Ministerio de Vivienda (MIVI) mediante resolución apruebe los planos correspondientes, el Reglamento de Copropiedad del edificio y además lo declare apto para incorporarse al régimen. La resolución aprobatoria será de carácter irrevocable. Para la incorporación de cualquier edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, será indispensable que cada unidad departamental tenga un sistema de abastecimiento de agua que permita su aislamiento por medio de una válvula o llave de paso, ubicada en el exterior de la unidad respectiva.

En caso que el edificio estuviera ocupado por arrendatarios, se deberá presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitad y con la aprobación de no menos del cincuenta y uno por ciento (51%) de sus ocupantes.

ARTICULO 32. En los casos en que se desee incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte (20) años y que estuviera ocupado por arrendatarios, sólo podrá ser aceptada su incorporación cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad;
2. Presentar al Ministerio de Vivienda (MIVI) un memorial firmado por no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de los ocupantes del edificio, aceptando la compra de su respectiva unidad departamental, el precio y condiciones ofrecidas;
3. Al incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio ocupado por arrendatarios, mediante aprobación de no menos de un setenta y cinco por ciento (75%) de los ocupantes del edificio, aquellos arrendatarios que no acepten la compra deberán ser indemnizados con el equivalente al canon de arrendamiento de un (1) mes por cada año ocupado hasta el máximo de seis (6) meses. Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la Ley No. 93 de 4 de octubre de 1973; y
4. En aquellos edificios que técnicamente se compruebe la imposibilidad de equiparlos con medidores individuales se contemplará en el Reglamento de Copropiedad que el pago del agua sea parte de las cuotas de gastos comunes.

ARTICULO 33. Facúltase al Ministerio de Vivienda (MIVI) para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y para reglamentar el procedimiento de trámite para incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal.

Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda (MIVI) una suma equivalente a un décimo del uno por ciento del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recauden por este concepto ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda (MIVI).

Los edificios que Ministerio de Vivienda (MIVI) califique como de interés social estarán exentos de este pago.

ARTICULO 34. El Régimen de Propiedad Horizontal se constituirá mediante el otorgamiento de escritura pública con la que habrá de protocolizarse copia de la resolución dictada por el Ministerio de Vivienda (MIVI), a que se refiere la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del edificio y sus unidades departamentales y se acompañará de una descripción de la unidad y el número y fecha del

plano respectivo cuando éste exista, lo que se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo cumplimiento de los requisitos legales.

ARTICULO 35. Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad departamental en un de edificio ya registrado como Propiedad Horizontal será necesario presentar únicamente la descripción de la nueva unidad.

ARTICULO 36. La inscripción en el Registro Público del título de propiedad y de otros derecho reales sobre una unidad departamental contendrá además de las exigencias requeridas por el Artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:

1. Ubicación y linderos del inmueble en que se halla la unidad departamental respectiva;
2. Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción;
3. Número y ubicación que corresponda a la unidad departamental en el plano del edificio;
4. Los detalles sobre las unidades departamentales en que se divide la finca;
5. Los detalles sobre las partes que pertenezcan en común a los propietarios;
6. El nombre del edificio, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito. En estos casos se antepondrá al nombre las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal para indicar que se trata de un edificio de Propiedad Horizontal. No se permitirá usar el término de condominio por tratarse de otra figura jurídica;
7. El valor que se le da al edificio y el que se atribuye a cada unidad departamental, fijándose de acuerdo con estos valores, el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos;
8. El Reglamento de Copropiedad; y
9. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar. Las unidades departamentales de un edificio se inscribirán en la matrícula de la propiedad del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

ARTICULO 37. Las mejoras consistentes en edificios destinados al Régimen de Propiedad Horizontal podrán declararse e inscribirse a medida que las respectivas unidades departamentales se vayan construyendo, si además de cumplir con las formalidades de los Artículos 34 y 36 de esta Ley en cuanto sean aplicables, median las siguientes causas:

1. Que la parte ya construida sea utilizable para su destino;
2. Que la ocupación parcial del edificio no represente peligro para persona alguna;
3. Que las autoridades competentes, expidan permiso de ocupación individual; y
4. Que la administración de la Propiedad Horizontal sea responsabilidad del empresario, promotor o dueño inicial hasta cuando se complete la totalidad del mismo, pudiendo requerir el empresario, promotor o dueño inicial la participación correspondiente a los gastos de administración en proporción al por ciento de los elementos comunes generales de cada dueño que haya adquirido su unidad departamental, desde el momento en que adquiriera el Título de Propiedad.



**TITULO V**

**ADMINISTRACION Y CONSERVACION DE LAS COSAS COMUNES**

ARTICULO 38. Para los efectos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y a su administración, se confiere personalidad jurídica a la Asamblea de Propietarios de cada edificio sujeto a este régimen.

La personalidad jurídica de la Asamblea de Propietarios, que representan a todos los propietarios del respectivo edificio quedará constituida al inscribirse en el Registro Público el Reglamento de Copropiedad y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de a Propiedad Horizontal seguida del nombre.

ARTICULO 39. El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y como tal representará a la Asamblea en toda clase de juicios y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del presidente, la representación legal de la Asamblea de Propietarios la llevará el vicepresidente, a falta de ambos la llevará el secretario y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, tal designación deberá ser inscrita en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda (MIVI).

ARTICULO 40. La administración y conservación de las cosas o bienes comunes de un edificio en Propiedad Horizontal corresponderá a la Asamblea de Propietarios quienes serán representados por su junta directiva.

ARTICULO 41. El Reglamento de Copropiedad deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del régimen:

1. Forma de administración, especificando las facultades del administrador y período de duración;
2. Facultades y funciones de la junta directiva y sus dignatarios;
3. Determinación del uso a que se destina cada unidad departamental;
4. Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión;
5. Forma de convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios;
6. Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trate de casos en que esta Ley no exija cómputos especiales;
7. Regulación concerniente en materia de mudanza, mejoras a unidades departamentales y protección y uso del elevador, escaleras y otras áreas comunes que sirvan de acceso, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. En caso de no existir tal disposición en el Reglamento de Copropiedad, y de que algún dueño desee efectuar modificaciones a su unidad departamental y haya obtenido los permisos correspondientes, deberá solicitar por escrito a la junta directiva, el uso de los espacios comunes si pretendiera su uso para el traslado de materiales nuevos o escombros. En tales casos la junta directiva podrá dar su autorización o en caso necesario negarlo y exigir el uso de instalaciones temporales exteriores. Tal decisión podrá ser apelada ante la Asamblea de Propietarios;
8. La obligatoriedad de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos;
9. La obligatoriedad de llevar un libro de actas, el cual deberá estar debidamente rubricado ante un Juzgado de Circuito; y
10. La obligatoriedad de que el tesorero lleve un libro de ingresos y egresos debidamente rubricado ante un Juzgado de Circuito.

ARTICULO 42. Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo de los propietarios tomado en Asamblea General por el voto de no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda (MIVI), ser elevadas a escritura pública e inscrita en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

Para los cambios de la junta directiva, dignatario o administrador no se requerirá la aprobación del Ministerio de Vivienda (MIVI), pero sí su inscripción en el Registro Público.

ARTICULO 43. En la Asamblea de Propietarios cada propietario tendrá un voto por cada piso o departamento que se encuentre debidamente registrado en el registro Público.

ARTICULO 44. Lo que no estuviera previsto en esta Ley o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre y cuando no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 45. Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal se elegirá una directiva que constará de por lo menos de un presidente, un vicepresidente, un tesorero y un secretario, quienes tendrán las facultades que les confiera esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

El administrador, a opción de la junta directiva, ejercerá además las funciones de Secretario de la Asamblea y transcribirá en el libro de actas lo acontecido en esa asamblea.

ARTICULO 46. El presidente, vicepresidente, tesorero y el secretario de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios mediante el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios; pero en cuanto a la designación inicial, para tales cargos, ésta se hará en el mismo acto en que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

ARTICULO 47. El presidente, el vicepresidente, el tesorero y el secretario permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos dignatarios en el Registro Público.

ARTICULO 48. Para ser miembro de la junta directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo, excepto en la constitución inicial, y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos dignatarios, no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe y lo incorpore al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Asamblea de Propietarios.

ARTICULO 49. La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento a convocatoria del presidente, del vicepresidente, del tesorero o del secretario o del administrador, siempre que a ellos se lo solicite por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios, que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. La convocatoria deberá estar hecha con no menos de diez (10) ni más de veinte (20) días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta o telegrama dirigido a la dirección que haya indicado cada propietarios o entrega de la citación en el departamento correspondiente.

ARTICULO 50. Si a pesar de la solicitud de por los menos una tercera parte (1/3) de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes el presidente o el vicepresidente o el tesorero o el secretario se negaran a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Juez a solicitud de aquellos, podrá hacer la convocatoria con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

ARTICULO 51. La Asamblea de Propietarios, será presidida por el presidente, a falta de éste por el vicepresidente, a falta de éste por el tesorero, a falta de éste por el secretarios y a falta de éstos por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario, la Asamblea de Propietarios nombrará una Secretario Ad-Hoc entre los propietarios presentes.

ARTICULO 52. Los nombramientos del presidente, vicepresidente, tesorero y secretario se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, debiendo además aparecer el nombre de la persona designada y sus señas, en un directorio el cual deberá colocarse en un lugar visible del edificio.

En caso de que exista un administrador para el edificio, su nombre y señas aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

ARTICULO 53. El quórum para constituir la Asamblea de Propietarios será la mitad más uno de la totalidad de los propietarios.

ARTICULO 54. Toda resolución de la Asamblea de Propietarios para que surta efecto legal, deberá ser aprobada por lo menos por la mitad más uno de todos los propietarios, conforme al artículo anterior, salvo cuando esta Ley exija un número distinto para su aprobación.

ARTICULO 55. El administrador, tendrá la facultad que le confiera la ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en el Artículo 49 de esta Ley;
2. Nombrar y remover los empleados del edificio basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios;
3. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes del edificio y las privadas que afecten a otro propietario;
4. Recaudar de los propietarios las cuotas que le correspondan en los gastos, tasas e impuestos, y efectuar los pagos respectivos;
5. Representar en juicio a la Asamblea de Propietarios en las acciones de cobro y las relativas a su administración;
6. Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de los distintos pisos y departamentos y se observen las medidas sanitarias;
7. Compeler a los propietarios a que cumplan con sus obligaciones;
8. Llevar un libro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados; y
9. Ejercer las funciones de Secretario de la Asamblea de Propietarios, cuando así lo decida la junta directiva.

ARTICULO 56. El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica el representante legal respectivo o quien haga sus veces, designará a la persona que lo haya de representar en las funciones de administrador y se inscribirá en el Registro Público. En ambos casos se deberá inscribir el administrador en el Registro Público.

## **TITULO VI**

### **PROINDIVISION**

ARTICULO 57. La proindivisión que establece esta Ley, es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin, ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total del edificio.
2. Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiera disminuido de valor en sus dos terceras (2/3) partes por lo menos.
3. Por acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios.

En estos casos el acuerdo se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro Público.

ARTICULO 58. En caso de haber sido destruido parcialmente el edificio, si éste disminuyera su valor a menos de las dos terceras partes (2/3) , la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuir todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuera renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios o en su defecto cualquier otra persona podrá adquirir la parte del que no cubriera su contribución, previa tasación judicial.

ARTICULO 59. Siempre que el edificio amenace ruina, según la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o bien su demolición y la venta del terreno y de los materiales.

En caso de reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir, pero la mayoría deberá adquirir la parte de la minoría según tasación judicial.

ARTICULO 60. Cuando por ocurrir siniestro hubiera que cobrar el valor de la indemnización del seguro, éste quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción del edificio, en los casos que esto se acordara.

Si la Asamblea de Propietarios resolviera dividir o vender el terreno, el monto de la indemnización del seguro se dividirá entre aquellos en la proporción en que hubiera concurrido el pago de las primas correspondientes. Los acreedores hipotecarios tendrán derecho preferente a los propietarios del edificio en el valor de la indemnización correspondiente a cada propietarios hasta la concurrencia de sus créditos, siempre que no se ordene la reconstrucción del edificio, o si ordenada la reconstrucción del edificio ésta no se inicia en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que la Asamblea de Propietarios acuerde la reconstrucción.

La Asamblea de Propietarios deberá tomar el acuerdo respectivo dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha en que se verifique el pago de la indemnización. Lo resuelto por la Asamblea de Propietarios se comunicará a los acreedores hipotecarios, dentro de los tres (3) días siguientes para los efectos consiguientes.

ARTICULO 61. El crédito con garantía de hipoteca que grabará un edificio, que después es adquirido de conformidad con esta Ley por varios propietarios, podrá ser dividido entre las diferentes unidades departamentales de estos propietarios, conforme lo acuerden éstos y la entidad crediticia.

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

## **TITULO VII**

### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

ARTICULO 62. Sin perjuicio de dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en la presente Ley que regula la materia, los aspectos relacionados con la creación, enajenación,

modificación, constitución de derechos reales y registro de bienes sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, se registrarán por las normas de derecho común.

En consecuencia, las limitaciones, restricciones y gravámenes que afecten a inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, se reconocen sin perjuicio en la denominación que las partes den al contrato, mediante el cual se enajena la propiedad, así como también a la promesa de compraventa, a los arrendamientos con opción de compra o a cualquier otra transacción que afecte la titularidad del bien.

ARTICULO 63. El Régimen de Propiedad Horizontal, se aplicará a proyectos de interés social y se reconoce que su aplicación redundará en beneficios directos para el Estado y la comunidad.

ARTICULO 64. Los préstamos hipotecarios para la construcción del edificio, que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la adquisición de apartamentos o pisos dentro de edificios sujetos a este régimen, podrán concederse hasta por el ciento por ciento (100%) de su valor, salvo que la ley o los reglamentos del acreedor tengan fijados un porcentaje distinto.

ARTICULO 65. Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente de la misma deberá presentar al Notario Público evidencia escrita tales como:

comprobante o estado de cuenta o recibo de paz y salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de conservación y mantenimiento del edificio. Esta certificación podrá ser firmada indistintamente por el presidente o secretario o administrador del edificio.

La certificación deberá ser protocolizada por el Notario Público en la respectiva escritura. Esta certificación no será necesaria en caso de adquisición por remate judicial.

ARTICULO 66. El procedimiento, bajo el cual se ventilarán todas las cuestiones relacionadas con esta Ley será sumario, salvo que los interesados acepten someterse a juicios arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales juicios, serán definitivas y no dejarán expedita la vía ordinaria;

se exceptúan los casos previstos en los Artículos 23 y 28 de esta Ley, en los que seguirá el procedimiento de juicio ejecutivo y administrativo, respectivamente.

ARTICULO 67. Todas las cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las expresamente exceptuadas en la presente Ley, serán de competencia de los Jueces de Circuito de lo Civil, en donde se encuentra ubicado el inmueble o en donde está fijado el domicilio del demandado, a juicio de demandante.

Sin embargo, para los efectos de la tramitación de los cobros de los gastos comunes, los corregidores de barrios, en asuntos exclusivos de la presente Ley, tendrán competencia hasta por la suma de quinientos Balboas (B/.500.00). La alcaldía reglamentará el procedimiento a seguir en estos casos.

ARTICULO 68. El usufructo y disfrute de las áreas y facilidades comunes de la propiedad, tales como: vestíbulos, escaleras, pasillos, ascensores, transformadores y líneas principales de electricidad, bombas y tanques de agua, tubería principales y comunes de agua, gas, sistemas contra incendio, áreas sociales, jardines, piscinas, entre otros, es inseparable e indivisible del pago de los gastos comunes correspondientes, por parte de cada propietario. Por tanto, en caso de dificultades en el cobro de tales expensas por parte de la administración de la Propiedad Horizontal, ésta podrá cobrar un recargo de hasta un veinte (20%) sobre los gastos comunes morosos más los gastos legales en que se incurra para el cobro de las mismas, según se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

ARTICULO 69. En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades departamentales bajo el Régimen de Propiedad Horizontal será obligatorio anunciar si la azotea será o no será de uso común de las unidades departamentales. En caso de que la azotea sea de uso exclusivo de algunas unidades departamentales, con exclusión de otras unidades, deberá especificarse cuáles son las unidades departamentales con

derecho a su uso. En los casos en que los contratos de promesa de compraventa y los contratos de compraventa se omita esta información, la azotea será propiedad común de las unidades departamentales.

ARTICULO 70. En la promesa de compraventa que suscriban prominente comprador y prominente vendedor, necesariamente deberán incluirse los siguientes puntos:

1. Detalle de los metros que efectivamente tendría la unidad departamental, con prescindencia de su participación en las áreas comunes;
2. Descripción y propiedad del terreno en el que se construirá el edificio;
3. Cantidad de estacionamientos a que tendría derecho la unidad departamental;
4. Información de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Propiedad sobre azoteas, fachada, servidumbre rampas de acceso y otros.

ARTICULO 71. Para el cálculo de las áreas de las unidades departamentales, se incluirá el área que ocupen las columnas del piso respectivo, así como el área que ocupen las paredes exteriores, ya que a pesar de ser partes comunes del edificio, prestan un servicio directo a la respectiva unidad departamental.

Las paredes que sean comunes con otras unidades departamentales serán calculadas por mitad del área que ocupen.

ARTICULO 72. Los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes, pero se concede a la Asamblea de Copropietarios el término de (1) año para que soliciten al Ministerio de Vivienda (MIVI) la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a ella. Vencido este plazo regirá la presente Ley y los Reglamentos de Copropiedad quedarán de pleno derecho sin efecto o en lo que sean contrario.

ARTICULO 73. Derógase el Decreto de Gabinete No. 217 de 26 de junio de 1970, la Ley No. 99 de 4 de octubre de 1973 y demás disposiciones legales contraria a la presente Ley.

ARTICULO 74. Esa Ley comenzará a regir a partir de su promulgación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Dada en la ciudad de Panamá, a los 26 días del mes de abril de mil novecientos noventa y tres.

LUCAS R. ZARAK L.  
Presidente

RUBEN AROSEMENA VALDES  
Secretario General

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL-PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA  
Panamá, República de Panamá, 28 de abril de 1993.

GUILLERMO ENDARA GALIMANY  
Presidente de la República

GUILLERMO ELIAS QUIJANO, Jr.  
Ministro de Vivienda