

BOLETÍN LEGAL

Reformas a la Ley que regula la propiedad horizontal en Panamá



El 14 de febrero de 2022 empezó a regir la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, que regula el régimen de propiedad horizontal y subroga la Ley No. 31 de 18 de junio de 2010, que reglamentó con anterioridad esta materia.

Las principales reformas introducidas por la nueva Ley 284 son las siguientes:

- Introduce en el artículo 2 un glosario de los principios rectores que rigen el régimen de propiedad horizontal, tales como, convivencia pacífica y solidaridad social, derecho al debido proceso, derecho a petición, confidencialidad, respeto a las decisiones, respeto a la dignidad humana y sostenibilidad y función social.
- Se elimina de las edificaciones o proyectos que pueden pertenecer al régimen de propiedad horizontal, los inmuebles “dados en concesión”.
- El artículo 6 de definiciones, introduce nuevos términos, tales como “Administración”, “Bienes Suntuosos”, “Bioseguridad”, “Comité de Apoyo”, “Comité de Apoyo de Administración de Propiedades Horizontales”, “Comité de Componente”, “Comité de Transición”, “Componentes”, “Desembolsos extraordinarios”, “Fondo para imprevistos”, “Inmueble”, “Paz y salvo”, “Poder de votación”, “Propietario al día”, “Propietario inicial”, “Recargo”, “Reserva”, “Reserva de Construcción”, “Reserva sobre bienes comunes”, y “Título constitutivo”. Cabe destacar, que se adicionan nuevos conceptos que en la vieja ley existía un vacío legal, como el de “Propiedad horizontal derivada”, y “Propiedad horizontal originaria”. La definición de “Morosidad” elimina el plazo de 2 meses para incurrir en morosidad, y ahora prevé que la morosidad depende del plazo que establezca el Reglamento, y en su defecto, de no ser definido en el Reglamento, se considerará el último día del mes como fecha límite de pago.
- El título que regula los bienes comunes amplía el detalle de los bienes que se consideran bienes comunes, y reduce al 51% los porcentajes que requiere la aprobación de la Asamblea de Propietarios para aprobar (i) que algunos bienes comunes sean asignados de carácter exclusivo para uno o más propietarios; (ii) la adquisición de un bien privativo ofrecido por su dueño para ser utilizado como bien común; (iii) la modificación del coeficiente de participación sobre los bienes comunes; y (iv) que se establezcan parámetros para los arreglos de pago, incentivos para pagos adelantados y demás acciones que mejoren la recaudación de las cuotas de gastos comunes. Anteriormente para la aprobación de los asuntos detallados en los numerales (i) y (iii) se requería de una aprobación del 66% de los propietarios.
- El artículo 28 detalla una serie de medidas que se pueden aplicar a los propietarios morosos en el pago de las cuotas de gastos comunes, incluyendo un recargo de hasta el 20% sobre las cuotas dejadas de pagar.
- Se establece que, para determinar el monto económico y el origen de daños causados a bienes comunes o privativos atribuible a alguna unidad y a su propietario, el administrador debe contar con la opinión de un perito idóneo, y el acta deberá ser elaborada con la intervención del administrador y de los propietarios afectados, quienes también podrán contratar los servicios de peritos idóneos en la materia.
- En caso de reincidencia de los propietarios que incurran en las prohibiciones contenidas en la Ley, se pueden aplicar multas de \$500 a \$1000 al infractor.
- Para la modificación de cuotas de gastos comunes o la aprobación de cuotas extraordinarias se requiere la aprobación de la Asamblea de Propietarios mediante el voto favorable de por lo menos el 51% de la totalidad de las unidades que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, en lugar del 66% que se exigía antes, y se reduce al 30% el mínimo requerido para su aprobación en la segunda convocatoria, en lugar el 33% requerido bajo la vieja ley. También se redujo al 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas, el voto favorable para aprobar la construcción de mejoras adicionales para incorporarse a la propiedad horizontal. Antes se exigía que fueran aprobadas por al menos el 66%.
- Se establece que el promotor debe pagar una cuota parte por los bienes anejos que no hayan sido asignados a una unidad inmobiliaria y que sean reserva de éste, una vez se inscriba la venta de todas unidades inmobiliarias, cuota que debe ser determinada en el Reglamento de Copropiedad.

- Una vez se perfeccione la venta del 51% de las unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal, los propietarios tendrán derecho a elegir una junta directiva que reemplace a los miembros designados por el promotor.
- Se adicionan capítulos nuevos que regulan el Fondo de Imprevistos, la figura del Promotor, los Propietarios y Comités.
- Se adiciona la posibilidad de otorgar el poder para representar a los propietarios en la Asamblea de Propietarios de forma electrónica, además de documento físico, público o privado, y que las reuniones se realicen por medios tecnológicos.
- Se establece que con el voto favorable del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas, la Asamblea de Propietarios puede ordenar a la Junta Directiva la designación de un nuevo administrador, de considerarlo urgente o necesario. También señala que en caso de que la propiedad horizontal cuente con menos de 20 unidades puede prescindir de la designación de un administrador (antes debía ser menos de 10 unidades) y en este caso la labor la ejercerá el dignatario que designe la Junta Directiva.
- Entre las funciones del administrador se establece la obligación de notificar mensualmente a los acreedores hipotecarios de las unidades que mantengan un atraso de 4 meses en el pago de las cuotas de gastos comunes.
- Se modifican las sanciones que puede aplicar la Dirección de Propiedad Horizontal a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley y los reglamentos, de \$500 hasta un máximo de \$5,000. Antes el máximo era de \$1000.
- Se adiciona la facultad de que los propietarios puedan someterse a procesos arbitrales para la solución de sus controversias, y se faculta al Órgano Judicial para que pueda crear juzgados especializados para conocer exclusivamente de asuntos de propiedad horizontal.
- Las acciones contra decisiones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y el administrador prescriben en 3 meses contados a partir de su publicación, su entrega a los propietarios, o su inscripción en el Registro, cuando aplica.
- Se establece la facultad de los acreedores hipotecarios o fiduciarios de incluir en las mensualidades que cobran, el pago de las cuotas de gastos comunes, los cuales deben remitir posteriormente a la administración.

Esperamos que esta información les sea de utilidad, y quedamos a sus órdenes en caso de que tengan cualquiera duda o consulta adicional.

María C. Arroyo
 Socia
mcarroyo@arifa.com

