

# LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL PANAMÁ

## Resumen



CONSULTING & LEGAL SERVICES

## Ley 31 de 2010 (Que establece el Régimen de Propiedad Horizontal)

Todos los que viven o administran una propiedad horizontal han tenido dudas sobre la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal o más allá sobre cuáles son las obligaciones de cada uno de sus integrantes ya sea propietario, junta directiva o administrador, con este pequeño resumen espero poder llevarles las funciones más relevantes.

### Generalidades de la Propiedad Horizontal

Todos los que viven o administran una propiedad horizontal han tenido dudas sobre la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal o más allá sobre cuáles son las obligaciones de cada uno de sus integrantes ya sea propietario, junta directiva o administrador, con este pequeño resumen espero poder llevarles las funciones más relevantes.

### Junta Directiva

Serán los representantes de la Asamblea de Propietarios y estará conformada por propietarios de las unidades inmobiliarias y deberán estar a paz y salvo con la propiedad horizontal mientras ejerza su cargo.

Los miembros de la Junta Directiva permanecerán en el cargo y serán los responsables de la propiedad horizontal hasta que se inscriba los nuevos directores en el Registro Público.


Entre sus principales funciones y facultades están:

### Asamblea de Propietario

Es el máximo organismo de gobierno dentro de la Propiedad Horizontal y estará formada por los propietarios de las unidades inmobiliarias.

La Asamblea de Propietarios es la persona jurídica dueña de las áreas y bienes comunes de la propiedad horizontal, por ende, la responsable de suministrar los fondos para la preservación, mantenimiento y la buena administración de la propiedad horizontal, así como por el ahorro.

- Hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios.
- Nombrar o remover de su cargo al Administrador del desarrollo y establecer la remuneración y demás y condiciones relativos a sus funciones
- Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en esta Ley.
- Autorizar cualquier desembolso extraordinario, no previsto en el presupuesto.
- Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios, nombrar los ingenieros, arquitectos y demás técnicos que se requieren para el cabal desempeño de estas funciones.



Aprobar o improbar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el Administrador, en relación con la administración del desarrollo.

Atender las quejas que le presente el Administrador, en relación con las violaciones a las obligaciones que están contempladas en la Ley o en el Reglamento que imponen a los propietarios y tomar las demás medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.

Reglamentar el uso de los bienes comunes con la aprobación de un Reglamento de Uso, el cual será de obligatorio cumplimiento para los propietarios, hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario.



Rendir informe anual del funcionamiento de la administración a la Asamblea de Propietarios

Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el Administrador por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno

Convocar a Asamblea de Propietarios para sesión ordinaria anual o sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.

Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen

## Propietario

Persona que tiene una unidad inmobiliaria debidamente inscrita a su nombre, en el Registro Público, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.

Lastimosamente la Ley de Propiedad Horizontal panameña no describe claramente las obligaciones de los propietarios, como sí lo hace con las juntas directivas y administrador, por lo tanto, corresponde a los propietarios leer la ley completa para identificar estas obligaciones.

Entre sus principales obligaciones están:

1. *El pago de las cuotas de gastos comunes.*
2. *Asistencia o hacerse representar en las Asambleas de Propietarios.*
3. *Cumplir con la Ley, Reglamentos de Copropiedad, Reglamento de Uso y las disposiciones de la Asamblea de Propietarios.*

Además de estas 3 obligaciones de los propietarios, queremos aprovechar la oportunidad para aclarar conceptos que comúnmente generan situaciones y que limitan la buena convivencia en la propiedad horizontal, como es el caso del uso y titularidad de las áreas comunes de la propiedad horizontal, todos debemos estar claro que estas son propiedad de la Asamblea de Propietarios (persona jurídica) y no de los copropietarios de la propiedad horizontal por ende un propietario no podrá darle un uso distinto a lo señalado en el Reglamento de Copropiedad.

# Administrador

**Persona natural o jurídica que administra las áreas y bienes comunes de la Propiedad Horizontal.**

**Entre sus principales funciones están:**

Ejecutar las labores ordinarias y corrientes de administración y conservación, realizar las que fueran de urgencia para la integridad de la propiedad horizontal y acometer las que ordene la Asamblea de Propietarios.

Velar por que se mantenga el orden en la propiedad horizontal, se cumpla el destino de las distintas unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias y de conservación.

Exigir a los propietarios que cumplan sus obligaciones

Celebrar los contratos necesarios para realizar las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación, ciñéndose a lo establecido en el Reglamento de Copropiedad.

Nombrar y remover a los empleados de la propiedad horizontal, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.

Recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de todos los bienes comunes.

Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la propiedad horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria.

Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en esta Ley.

Elaborar el proyecto de presupuesto y el estado de situación del manejo de los fondos, durante el año fiscal, que será considerado y presentado por la Junta Directiva en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios, para su aprobación o rechazo.

Llevar el detalle de todos los ingresos y egreso referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.

Entregar copias de las actas de la Asamblea de Propietarios a los propietarios, cuando estos las soliciten.



***Si vives o administras una propiedad horizontal y te interesa más información sobre las propiedades horizontales te recomendamos visitar nuestra página web [www.phconsultingls.com](http://www.phconsultingls.com) o nuestras redes sociales @phconsultingls @mariojvargasc***