

**ASAMBLEA LEGISLATIVA
TEXTO ÚNICO
(De 11 de agosto de 2003)**

Ordenado por la Asamblea Legislativa que comprende la Ley 13 de 1993, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, y la Ley 39 de 2002, que modifica y adiciona artículos de la Ley 13 de 1993

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

**Título I
Disposiciones Generales**

Artículo 1. Se regula 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 un edificio, 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. El edificio o los edificios construidos sobre un mismo terreno, cuyas unidades departamentales sean independientes y tengan acceso a la vía pública directamente o por un pasaje común que se construya sobre un terreno cuyo propietario no sea el promotor. En tal caso, se celebrará un acuerdo contractual entre el titular y el promotor, en el que se dispondrá que el inmueble que se construya sobre dicha propiedad podrá formar parte del Régimen de Propiedad Horizontal. En dicho contrato deberá especificarse si el titular tiene una concesión del Estado por determinado tiempo, que será cedida al promotor en las mismas condiciones, o en qué condiciones se autoriza el uso del terreno al promotor si el titular es su propietario.
4. Cualquier otro tipo de unidad departamental, conjunto, edificios o edificio, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.

5. Las construcciones o edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier otra actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos.

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, los siguientes términos se definen así:

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 natural o jurídica que administra bienes inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. *Anejo o anexo.* Dependencia de una propiedad que, aunque no está unida físicamente, es complementaria o accesoria de ella, formando una sola unidad, tales como depósitos, 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. *Conjunto.* Desarrollo inmobiliario conformado por unidades departamentales de un conjunto de edificios construidos sobre un mismo terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, tales como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento y porterías. Pueden conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, funcionalmente independientes. En tal caso, les corresponden a los copropietarios la conservación, el mantenimiento y la administración de todas las áreas, incluyendo las vías de acceso y el alcantarillado pluvial y de aguas negras. A estos efectos, el diseño y tipo de material que se utilice, será determinado por el promotor, en forma independiente de las especificaciones que rigen para las urbanizaciones, cuyo mantenimiento pertenece al Estado.
8. *Copropietario.* El que tiene dominio en una cosa conjuntamente con otro u otros.
9. *Cosas comunes o bienes comunes.* Los que pertenezcan en común a dos o más propietarios.

10. *Cosas privadas o bienes privados.* Los pertenecientes a particulares, individual o colectivamente.
11. *Edificio.* Estructura construida sobre una finca o terreno.
12. *Fachada.* Cualquier parte externa de unidad departamental o habitacional.
13. *Gastos comunes.* Son los gastos de administración, conservación y mantenimiento de un inmueble dentro del Régimen de Propiedad Horizontal, que deben ser sufragados con los aportes de cada uno de los propietarios, de acuerdo con las disposiciones que establezca el Reglamento de Copropiedad.
14. *Penthouse.* Apartamento situado en el último nivel de un edificio, el cual puede constar de varios niveles.
15. *Pisos.* Divisiones horizontales de los edificios.
16. *Proindivisión.* Los caudales o las cosas singulares que están en comunidad.
17. *Promotor.* Persona natural o jurídica que promueve la construcción de una Propiedad Horizontal. Una vez obtenido el permiso de ocupación, deja de existir la figura del promotor.
18. *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.
19. *Régimen de uso.* Régimen que aprueba la junta directiva de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, para asegurar el mejor uso y mantenimiento de las cosas comunes.
20. *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.
21. *Tiempo compartido.* Es la modalidad mediante la cual el copropietario o los copropietarios de un bien inmueble, destinado al alojamiento público turístico o al uso residencial, lo someten a un régimen contractual, mediante el cual se adquieren derechos de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas, en distintos períodos del año.
22. *Unidad departamental.* Departamentos o secciones en que se divide un piso, un edificio o un conjunto de edificaciones, tales como unidad de vivienda, apartamentos, oficinas o locales comerciales, industriales o profesionales.

Título II

Unidades Departamentales

Artículo 5. Cuando un edificio o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común pertenezca a varios propietarios, siempre que las características lo permitan a juicio del

Ministerio de Vivienda 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 pusieren de acuerdo en cuanto a la división, cualquiera podrá recurrir al Poder Judicial para que, mediante el procedimiento del proceso sumario, se resuelva la división y se logre la adjudicación correspondiente, sujetas en todo caso al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

En estos negocios, tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos o evaluadores profesionales.

Cuando se trate de partes plurales, la designación del perito o evaluador profesional 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 la designación de un perito o evaluador profesional en su representación.

Artículo 6. En los casos del artículo anterior, el juez concederá a los peritos el término de un mes, prorrogable por un 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. 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 días, contado a partir de la entrega del informe a los interesados, para hacer objeciones. Oido el concepto de los peritos y las objeciones de las partes, y 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 las dos terceras partes de las unidades departamentales.
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 *penthouses*, 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 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 solo podrá vender a otro propietario del mismo edificio los anejos 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 Ministro de Vivienda. Estos traspasos podrán ocasionar entre los propietarios involucrados un cambio en el porcentaje de participación sobre las cosas comunes que tengan los propietarios involucrados, lo cual no deberá afectar los porcentajes de otros propietarios.

En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de autos que en el Reglamento de Copropiedad hubieran sido asignados como bienes privados o anejos, la unidad departamental que cede el espacio no quedará con menos de la cantidad de estacionamientos que establecen las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda.

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 las dos terceras partes de las unidades departamentales, podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre que 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 anticréítico 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 los siguientes:

1. El área de terreno en que se encuentran construidos el edificio o los edificios o las unidades departamentales, salvo en el caso de inmuebles construidos sobre terreno ajeno, previsto en el artículo 2.
2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio.
3. Los bienes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad departamental.
4. Aquéllos 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 construidos el edificio 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 de visitas, de existir, patios y jardines.
4. Los locales destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble.
5. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
6. Los ascensores, incineradores de residuos y buzones.
7. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

En el caso de las azoteas, en la inscripción inicial de la Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Copropiedad, se podrá establecer que pertenecen a determinada persona o unidad departamental, en cuyo caso se les asignará un valor y un porcentaje de participación.

Artículo 15. Pertenece 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 dicho piso, salvo las áreas de acceso general, de ventilación o de iluminación que son del beneficio común de todos los propietarios del edificio.

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

Artículo 16. Los propietarios podrán acordar que algunas 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 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 que 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 de las dos terceras partes de todas las unidades departamentales. Sin embargo, cuando se trate de dar el carácter de común a una cosa que antes era privativa, se debe contemplar una justa indemnización para el propietario o propietarios de ésta que le haya hecho mejoras.

Artículo 17. Salvo la obligación de pagar las cuotas de mantenimiento, los deberes y derechos de todo propietario sobre 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.

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

Las mejoras y menoscabos de cada piso o unidad departamental no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación de las dos terceras partes de todas las unidades departamentales.

Cuando de acuerdo con las previsiones de esta Ley se construyan ampliaciones, la administración o la 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 las dos terceras partes de todas las unidades departamentales y por el Ministerio de Vivienda y ser registrada en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

Artículo 19. Los gastos de administración, conservación y mantenimiento de un piso o unidades departamentales y el pago de éstos 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 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.

Artículo 21. Los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salidas a las escaleras 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.

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 con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así como con el pago de la prima de seguro contra incendios, terremotos, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio, y con los daños ocasionados por o al ascensor en proporción al valor de las unidades departamentales, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. Sin embargo, los gastos de administración, conservación y mantenimiento podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordaran las dos terceras partes de las unidades departamentales.

Cuando se trate de viviendas de interés social, las entidades hipotecarias correspondientes cobrarán, dentro de las mensualidades respectivas, las cuotas comunes hasta la cancelación de la hipoteca. Estas sumas serán remitidas a la administración de la Propiedad Horizontal.

Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exentos de contribuir con el mantenimiento y la reparación de escaleras y ascensores, a menos que, por la naturaleza del inmueble, se hubiera acordado de manera diferente desde un principio o se hubiera dispuesto con posterioridad, mediante la decisión de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

Artículo 23. Cuando alguno de los propietarios se negara a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes, según lo dispuesto en la presente Ley, el administrador o, en su defecto, la junta directiva, podrá entablar en contra de éste un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados que presente el administrador.

A los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el administrador podrá suspenderles el acceso a las áreas comunes, tales como rampas de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuarios, o sea, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común.

Artículo 24. El que habita alguna unidad departamental será responsable de los daños y perjuicios causados a las cosas o bienes comunes o a terceros por dolo, culpa o negligencia de sus dependientes y/o invitados. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta en la que se detallen los daños causados por éste.

De no ser pagados los daños, el administrador procederá al cobro por la vía ejecutiva.

Artículo 25. Cada propietario utilizará su unidad departamental en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad. El propietario de una unidad departamental destinada al uso residencial, podrá ejercer en ésta el oficio o profesión de la cual deriva sus ingresos, siempre que no ocasione gastos adicionales a la administración del edificio, perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos o viole la ley o el Reglamento de Copropiedad cuando fuere el caso. El nuevo destino de dicha unidad departamental deberá cumplir con las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda.

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. Se prohíbe 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, salvo la excepción dispuesta en el artículo 25.
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 Reglamento de Copropiedad, elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, tales como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento de los propietarios de las dos terceras partes de las unidades departamentales 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 prohíbe el Reglamento de Copropiedad. No obstante lo anterior, en el Reglamento de Copropiedad se podrá reglamentar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el copropietario para mantener mascotas.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento de las dos terceras partes de las unidades departamentales, 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 las unidades departamentales a la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un periodo de treinta días, contado 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 los siguientes requisitos:
 - 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 este estudio lo aprueben no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales.
 - d. Que durante los primeros cinco 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 comerciales o profesionales en el edificio, previa autorización de las autoridades correspondientes, sin el consentimiento de la junta directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entrepisos, donde los propietarios podrán colocar letreros siempre que no afecten la estética o la seguridad, a juicio de la junta directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de éstos y se cuente con el permiso del municipio.
9. Ejecutar otros actos que prohíbe 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. En caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiera lugar, 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 personas 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 de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

Artículo 31. Cuando se trate de mejoras suntuarias, tales como piscina, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación de los propietarios que usen o se beneficien con tales mejoras a efecto de tener derecho a su disfrute.

Los propietarios que manifiesten que no están interesados y no usen o se beneficien con estos tipos de mejoras, no están obligados a las contribuciones correspondientes.

El uso del área común podrá otorgarse a ciertos propietarios previo acuerdo de arrendamiento.

Título IV

Constitución del Régimen

Artículo 32. Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca, será necesario que el Ministerio de Vivienda, mediante resolución, apruebe que el edificio es apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades competentes y el Reglamento de Copropiedad del edificio. La resolución aprobatoria será irrevocable.

La incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal será irrevocable, con las excepciones previstas en el artículo 58 de esta Ley.

Artículo 33. En los casos en que se desee incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte 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 un memorial firmado por no menos de las dos terceras partes de los ocupantes del edificio, en el que aceptan la compra de su respectiva unidad departamental, en el precio y condiciones ofrecidas.
3. Indemnizar con el equivalente al canon de arrendamiento de un mes por cada año ocupado hasta un máximo de seis meses, a aquellos arrendatarios que no acepten la compra al incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio ocupado por arrendatarios, mediante la aprobación de no menos de las dos terceras partes de los ocupantes del edificio. Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la Ley 93 de 1973.

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

Artículo 34. Se faculta al Ministerio de Vivienda 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.

Este Ministerio tendrá facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un edificio o edificios que sea solicitado por el promotor o quien lo representa, cobrando los derechos correspondientes que estableza la presente Ley. No se permitirá usar el término de condominio por tratarse de otra figura jurídica.

Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda una suma equivalente a dos décimos del uno por ciento (0.2%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción, en concepto de trámite de solicitud que presenten para incorporar edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto que se recaude por este concepto será asignado de la siguiente manera:

1. El cincuenta por ciento (50%) ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda.
2. El cincuenta por ciento (50%) restante se asignará para contribuir con los gastos de funcionamiento del Departamento de la Propiedad Horizontal creado por esta Ley.

Los edificios que el Ministerio de Vivienda califique como de interés social están exentos de este pago.

Artículo 35. 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, 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 este exista, lo que se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro Público, previo cumplimiento de los requisitos legales.

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 este régimen.
7. El valor que se le da al edificio y 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.
9. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar.

Las unidades departamentales de un edificio se inscribirán en la Sección de la Propiedad Horizontal del Registro Público, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

Artículo 37. 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 38. Las mejoras consistentes en edificios destinados a 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 35 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.
4. Que la administración de la Propiedad Horizontal sea responsabilidad del empresario, promotor o dueño inicial hasta cuando se complete la totalidad, pudiendo requerir el empresario, promotor o dueño inicial la participación correspondiente a los gastos de administración en proporción al porcentaje de los elementos comunes generales de cada dueño que haya adquirido su unidad departamental, desde el momento en que adquiera el título de propiedad.

Título V**Administración de la Propiedad Horizontal****Capítulo I****Régimen de Copropiedad**

Artículo 39. 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. Mecanismo de designación del administrador, facultades y periodo de duración.
2. Facultades y funciones de la junta directiva y sus dignatarios.
3. Determinación del uso a que se destina cada unidad departamental, salvo lo dispuesto en el artículo 25.
4. Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión.
5. Forma de convocatoria y periodicidad de la Asamblea de Propietarios.
6. Mayoria necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trata de casos en que esta Ley no exija cómputos especiales.
7. Regulación concerniente en materia de mudanzas o mejoras a unidades departamentales y protección y uso del ascensor, 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.
10. La obligatoriedad de que el tesorero lleve un libro de ingresos y egresos, y presente anualmente un informe auditado. En el reglamento se podrá enunciar que esta obligatoriedad puede ser delegada a una firma de auditores o a un contador público autorizado.

Artículo 40. Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del

valor de la Propiedad Horizontal. En el caso de que un solo propietario represente el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, será necesario además el veinticinco por ciento (25%) del valor restante para que el acuerdo sea válido. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda, ser elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

Artículo 41. En la Asamblea de Propietarios, cada propietario tendrá un voto por cada unidad departamental que se encuentre inscrita en el Registro Público.

Artículo 42. Lo que no estuviera previsto en esta Ley o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por simple mayoría de votos de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre que no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

Capítulo II

Asamblea de Propietarios

Artículo 43. Para los efectos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y 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 representa a todos los propietarios del respectivo edificio, quedará constituida al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre.

Artículo 44. El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del presidente, la representación legal la llevará el vicepresidente; a falta de ambos, la llevará cualquier otro miembro de la junta directiva y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, siempre que el acto afecte a terceros, se requiere de la inscripción en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda.

Artículo 45. 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 46. La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento por convocatoria del presidente o de cualquier miembro de la junta directiva o del administrador, siempre que a ellos se lo solicite por lo menos una tercera parte 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 ni más de veinte días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta, telegrama o cualquier otro medio electrónico dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario, o por entrega de la citación en la unidad departamental correspondiente.

Artículo 47. Si a pesar de la solicitud de por lo menos una tercera parte de los propietarios que se encuentran al día en el pago de los gastos comunes, el presidente o cualquier miembro de la junta directiva se negare a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Departamento de la Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda, por solicitud de aquéllos, hará la convocatoria con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

Artículo 48. Las Asambleas de Propietarios, ordinarias y extraordinarias, se consideran legalmente constituidas con la asistencia de, por lo menos, la mitad más uno de los propietarios. Si, transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria, no hubiera el quórum requerido, el secretario o quien haga sus veces, levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios. Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente a una tercera parte de los propietarios.

Si aún no se lograse el quórum, se hará una nueva convocatoria, la cual fijará la Asamblea para una fecha no anterior a los diez días hábiles siguientes. En esta segunda fecha, la Asamblea General se reunirá con los que asistan, siempre que constituyan por lo menos una quinta parte de la totalidad de los propietarios. En todos estos casos, las decisiones se adoptarán por la mitad más uno de los propietarios asistentes.

Cuando por cualquier causa, una unidad departamental perteneciere a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad departamental en las reuniones de la Asamblea.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades departamentales, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

En todas las reuniones de la ~~Asamblea de Propietarios~~, cualquier propietario puede

hacerse representar por un mandatario que no necesariamente deberá ser propietario a su vez, y que podrá ser designado por documento público o privado.

Artículo 49. 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; a falta de éste, por el vocal 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 a un ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

Artículo 50. Toda resolución de la Asamblea de Propietarios, para que surta efecto legal, deberá ser aprobada por la mitad más uno de todos los propietarios, salvo cuando esta Ley establezca un número distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en actas que expresarán, como mínimo, lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión (ordinaria, extraordinaria).
2. Nombre de la Propiedad Horizontal.
3. Lugar, fecha y hora (datos que deben coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, o la ley o el reglamento, según sea el caso).
4. Lista de propietarios que asistan personalmente o a través de mandatario, en la que se especifique el número de unidad departamental, número de finca y datos de inscripción, en el evento que se requiera su registro, y el porcentaje de participación, si ello fuere requerido.
5. Verificación del quórum, teniendo en cuenta:
 - a. El número de unidades departamentales que conforman la Propiedad Horizontal y sus propietarios.
 - b. El total de propietarios presentes.
6. Quiénes fungieron como presidente y secretario de la Asamblea y la forma como se eligieron, para el caso de que no sean los titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.
8. Propuestas presentadas, con indicación de si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.
9. Fecha y hora, tanto de inicio como de terminación o de suspensión y reinicio si se llegara a presentar.
10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea.

Copia de las actas deberá ser entregada por el administrador o el secretario, a los propietarios en el momento que éstos la soliciten.

Capítulo III

Junta Directiva

Artículo 51. Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una junta directiva que constará, por lo menos, de un presidente, un vicepresidente, un tesorero, un secretario y un vocal, quienes tendrán las facultades que les confieren esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

No obstante lo anterior, podrá designarse una junta directiva con un número menor de miembros, siempre que el Ministerio de Vivienda de su aprobación.

Artículo 52. El presidente, el vicepresidente, el tesorero, el secretario y el vocal 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 el que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 53. El presidente, el vicepresidente, el tesorero, el secretario y el vocal permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público.

Artículo 54. 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 directores no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe o lo incorpore al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios.

Artículo 55. Los nombramientos de presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y vocal se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, y además deberán aparecer el nombre de la persona designada y sus generales 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 sus generales aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

Capítulo IV

Administrador

Artículo 56. El administrador tendrá las facultades que le confiera esta Ley, las que le otorguen el Reglamento de Copropiedad y la Asamblea de Propietarios, así como las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en el artículo 46 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 de la Propiedad Horizontal y en las privadas que afecten a otra unidad departamental.
4. Recaudar de los propietarios las cuotas que correspondan a los gastos, tasas e impuestos sobre la Propiedad Horizontal y efectuar los pagos respectivos.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que verse sobre el cobro, y las relativas a su administración, cuando así lo apruebe la junta directiva.
6. Velar por que se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de las distintas unidades departamentales y se observen las medidas sanitarias y de conservación.
7. Compeler a los propietarios a que cumplan sus obligaciones.
8. Llevar un libro de actas de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados.
9. Ejercer las funciones de secretario de la Asamblea de Propietarios cuando así lo decida la junta directiva o la Asamblea de Propietarios.
10. Solicitar a la autoridad competente que le conceda la administración temporal de aquellas unidades departamentales que se encuentren deshabitadas por más de seis meses, y cuyos propietarios se encuentren morosos para proceder a su arrendamiento.

Artículo 57. 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 representará en las funciones de administrador y se inscribirá en el Registro Público.

Título VI

Proindivisión

Artículo 58. 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 partes, por lo menos.
3. Por aprobación de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de la Propiedad Horizontal.

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

En el evento de demolición voluntaria, por decisión de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la Propiedad Horizontal, se tomará como valor de la unidad departamental para efectos de posibles indemnizaciones, el valor más alto entre los avalúos que realice un evaluador profesional designado por el administrador y otro designado por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 59. En caso de haber sido destruido parcialmente el edificio, si éste disminuyera su valor a menos de las dos terceras partes, 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 60. Siempre que el edificio amenece ruina, según la oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o bien su demolición, así como 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 61. 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 aquéllos 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 días, contado 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 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 días siguientes para los efectos consiguientes.

Artículo 62. 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

Departamento de la Propiedad Horizontal

Artículo 63. Se crea el Departamento de la Propiedad Horizontal como una dependencia del Ministerio de Vivienda.

Artículo 64. El Departamento de la Propiedad Horizontal conocerá de todos los trámites relativos a la Propiedad Horizontal, y tendrá entre sus funciones las siguientes:

1. Acoger y resolver las solicitudes para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal sobre una o varias fincas.
2. Revisar y aprobar los Reglamentos de Copropiedad de las fincas incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal y sus respectivas reformas.
3. Absolver consultas sobre cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y a los respectivos Reglamentos de Copropiedad.
4. Servir de instancia de mediación u orientación ante los conflictos que se pudieran presentar entre propietarios o administradores de unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Convocar a la Asamblea de Propietarios, cuando así lo solicite un tercio de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades

- departamentales, edificio o edificios incorporados a Propiedad Horizontal, ante la negativa de convocarla por parte de la administración o de los miembros de la junta directiva correspondiente, según el procedimiento establecido en esta Ley, sin perjuicio de lo que al efecto establece el artículo 51 de esta Ley.
6. Requerir a la junta directiva o a la administración el informe sobre su gestión, por solicitud de una quinta parte de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
 7. Las demás funciones que le confiere la ley y su reglamento.

Título VIII

Resolución de Conflictos

Artículo 65. Todas las controversias relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las excepciones contempladas en la presente Ley, serán de competencia de la jurisdicción ordinaria, según las reglas de competencia que establece el Código Judicial. Sin embargo, para los efectos de la tramitación del cobro de los gastos comunes, los corregidores, en asuntos exclusivos de la presente Ley, tendrán competencia hasta la cuantía que establece el Código Judicial. En tal caso, estas autoridades administrativas de policía deben aplicar el procedimiento correspondiente a los procesos ejecutivos de menor cuantía, y quedan facultadas para decretar secuestros en contra del moroso a petición de parte, sin necesidad de caución y hasta la cuantía fijada.

Artículo 66. Salvo los procesos que se establecen para el cobro de los gastos comunes, los que deben seguir los trámites propios de los procesos ejecutivos, todas las demás cuestiones relacionadas con esta Ley que deban ser ventiladas en la jurisdicción ordinaria, se ajustarán a los trámites del proceso sumario, excepto que los interesados acepten someterse a procesos arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales procesos serán definitivas.

Título IX

Disposiciones Complementarias

Artículo 67. 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 68. 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.

Artículo 69. Los préstamos hipotecarios para la construcción de proyectos que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la adquisición de unidades departamentales sujetas 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 fijado un porcentaje distinto.

Artículo 70. Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquiriente de ésta deberá presentar al Notario Público evidencias escritas, tales como comprobante de pago o recibo de paz y salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de administración, conservación y mantenimiento del edificio.

Esta certificación también será necesaria en caso de adjudicación por remate judicial, la cual será firmada por el administrador. En ausencia de éste, podrá ser firmada por el presidente o el secretario. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la respectiva escritura.

Artículo 71. La administración de la Propiedad Horizontal informará, mensualmente por escrito, a las instituciones acreedoras de hipotecas, sobre aquellas unidades inmobiliarias de la respectiva Propiedad Horizontal que mantengan atrasos de dos meses o más en el pago de sus cuotas de mantenimiento. De no hacerlo así, si resultara embargada y/o secuestrada la unidad inmobiliaria, por parte de la institución de crédito, la propia unidad asumirá la responsabilidad del pago de las cuotas morosas. De lo contrario, dicha responsabilidad de pago recaerá sobre sus acreedores hipotecarios.

Artículo 72. 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 otras, 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 dichas expensas, según se establezca en el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 73. 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 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 74. En la promesa de compraventa que suscriban el 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, servidumbres, rampas de acceso y otros.

Artículos 75. 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 76. Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior, continuarán vigentes en lo que no sean contrarios a la presente Ley. Se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año para solicitar al Ministerio de Vivienda la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley. El Registro Público no suspenderá la inscripción de documentos relacionados con este régimen, por no haberse inscrito las reformas de los Reglamentos de Copropiedad.

Artículo 77. Este Texto Único comenzará a regir desde su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 11 días del mes de agosto del año dos mil tres.

El Presidente,

CARLOS R. ALVARADO A.

El Secretario General,

JOSE GOMEZ NUÑEZ

**INSTITUTO PANAMEÑO DE TURISMO
RESOLUCIÓN N° 35/2003
(De 30 de junio de 2003)**

**LA JUNTA DIRECTIVA DEL INSTITUTO PANAMEÑO DE TURISMO, EN USO
DE SUS FACULTADES LEGALES;**

CONSIDERANDO:

Que en sesión de Junta Directiva fue presentada la solicitud de la empresa **GRUPO DE COMUNICACIONES KNA**, sociedad anónima inscrita a Ficha 338629, Rollo 57366 e Imagen 11, de la Sección de Micropelículas del Registro Público de Panamá, para desarrollar un proyecto de alojamiento de hospedaje turístico bajo la razón comercial **MOMENTUM**, con la finalidad de inscribirse en el Registro Nacional de Turismo y acogerse a los incentivos de la Ley No.8 de 1994.

Que la actividad a la cual se dedicará la empresa **GRUPO DE COMUNICACIONES KNA**, es de alojamiento público turístico, bajo la denominación comercial **MOMENTUM** la cual se encuentra establecida en el artículo 4 de la Ley 8 de 1994, modificada por el Decreto Ley No. 4 de 10 de febrero de 1998.

Que el proyecto Cabañas Momentum, propone la construcción y operación de alojamiento público turístico, el cual estará constituido por cuatro (4) estructuras independientes, con un total de ocho (8) habitaciones, con una capacidad de 4 personas por cabaña, posee cocina, lavandería, jardín, piscina, SPA, gimnasio, cancha de volley ball, pista para trotar.