



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 29 de agosto de 2022
Nota C-141-22

Licenciada
Mónica del C. Benson N.
Ciudad.

**Ref.: Interpretación del artículo 65 de la Ley No.284 de 14 de febrero de 2022
“Sobre Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010”.**

Licenciada Benson:

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley No.38 de 31 de julio de 2000¹ “*Que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo General y dicta otras disposiciones*” y, sobre la base que la consulta al igual que la petición y la queja administrativa, forman parte del derecho constitucional de petición, damos formal respuesta a su solicitud formulada mediante correo electrónico (mb.legal@consultemail.com) de 18 de agosto de 2022, que guarda relación con la interpretación del artículo 65 de la Ley No.284 de 14 de febrero de 2022 “*Sobre Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010*”, misma que, concretamente, formuló en los siguientes términos:

“Me comunico con usted en busca de una respuesta que pueda aclarar dudas respecto del artículo 65 de la nueva Ley de PH, sobre las Convocatorias y el manejo de los Días Calendario.

...

La Ley anterior (Ley 31 de 2010) utilizaba para la Convocatoria el término ‘previo’ al referirse al período a utilizar para publicar la Convocatoria a fechas de Asambleas, pero ahora el término no se halla.

El artículo 65 de la Ley nueva, que es un artículo nuevo incluso en cuanto a términos y al manejo de la (sic) Convocatorias para reuniones extraordinarias, **no utiliza la palabra previo pero tampoco incluye la frase ‘a partir de la Convocatoria’.**

Dado que se trata de Días Calendario entendemos que estos son todos los días del año y que por lo tanto el día de la Convocatoria como el día de la Reunión deben ser incluidos en la Cuenta de los TRES O CINCO días que establece este artículo.

...” (El resaltado es nuestro)

Es preciso señalarle, que la orientación que brindaremos a continuación, no constituye un pronunciamiento de fondo o un criterio jurídico concluyente, que determine una posición vinculante en cuanto al tema consultado. Veamos:

¹ Cfr. Numeral 1 del artículo 6.

Cuestión previa:

Antes de entrar al análisis objeto de su consulta, debemos aclarar que el artículo 65 de la Ley No.284 de 2022 sobre Régimen de Propiedad Horizontal, al cual hace referencia en su escrito, sí contempla el término y/o expresión “previo”, como veremos más adelante.

La Ley No.284 de 2022, crea el Régimen de Propiedad Horizontal como un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados y comunes, con salida apropiada a la vía pública, a su vez, establece una pluralidad de principios rectores para asegurar el mantenimiento, salubridad y conservación de los bienes privados y comunes que coexisten dentro de la propiedad horizontal, promoviendo de esta forma el bienestar de todos los propietarios. (Cfr. Artículos 1 y 2)

Cabe resaltar que la Asamblea de Propietarios es el máximo organismo dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y, por lo tanto, es responsable de la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes; pudiendo ésta a su vez, reunirse de forma extraordinaria cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y cuando lo requiera el inmueble. (Cfr. Artículos 58,59 y 64)

En este sentido, en cuanto a los términos para realizar la convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, el artículo 65 señala lo siguiente:

“**Artículo 65.** La Convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios se realizará con no menos de tres días ni más de cinco días calendario previos a la celebración de la reunión. ...” (Lo subrayado es nuestro)

Se desprende del artículo citado, que el plazo o período establecido para la realización de la Convocatoria Extraordinaria de la Asamblea de Propietarios, deberá ser de tres (3) a cinco (5) días calendario, previos a la celebración de la reunión.

Por lo tanto, la forma correcta en que debe computarse el período de la convocatoria extraordinaria de propietarios, es el establecido en el *ut supra* citado artículo 65 de la Ley in comento².

De esta manera damos respuesta a su interrogante, reiterándole que la orientación vertida por este Despacho, no reviste carácter vinculante.

Atentamente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración



RGM/mabc

La Procuraduría de la Administración sirve a Panamá, te sirve a ti. LA ADMINISTRACIÓN
Apartado 0815-00609, Panamá, República de Panamá *Teléfonos: 500-3350, 500-3370 * Fax: 500-3310
* E-mail: procuraduria@procuraduria-admon.gob.pa Página Web: www.procuraduria-admon.gob.pa

² El concepto previo, debe entenderse como los días antes tres (3) y, no mayor de cinco (5) antes de la celebración de la reunión de Asamblea de Propietarios.