

Panamá, 28 de octubre de 2002.

Licenciada

Doris Vargas de Cigarruista

Directora General del Registro Público de Panamá.

E. S. D.

Señora Directora:

Con agrado pasamos a brindarle nuestra opinión jurídica, en torno a su *consulta administrativa*, respecto de la interpretación del artículo 65 de la Ley 13 de 1993, según ha sido modificado por la Ley 39 de 2002¹.

La consulta

La nota por la cual se eleva a la Procuraduría de la Administración la *consulta administrativa* está identificada AL/3097-2002. En ella, sin mayores detalles y explicaciones respecto de la situación de hecho que la encausa y sobre todo, la problemática dice relación con la consulta; se nos pide nos pronunciemos respecto de la obligación de presentar el respectivo paz y salvo, del pago de las cuotas de mantenimiento y conservación de las unidades departamentales de los edificios incorporados al régimen de Propiedad Horizontal.

Los interrogantes.

Al pie de la letra, "AD PEDEM LITTERAE", se nos pregunta:

"¿Es exclusividad del presidente, secretario o administrador del edificio, de acuerdo a Ley 13 de 1993, reformada por la Ley 39 de 5 de agosto de 2002, expedir el comprobante, estado de cuenta o recibo de paz y salvo por el cual se certifique que el propietario de la unidad departamental, se encuentra al día en los pagos de los gastos de conservación y mantenimiento del edificio o propiedad horizontal?"

¹ Publicada en la Gaceta Oficial numero 24,613 de 8 de agosto de 2002.

¿Pueden terceras personas, copropietarios, o miembros de la Junta Directiva, expedir el certificado de paz y salvo de cuotas de mantenimiento, habiendo modificado el reglamento de copropietarios previamente y cumpliendo con la debida formalidad en cuanto a lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley 13 de 1993, reformada por la Ley 39 de 5 de agosto de 2002, es decir, la aprobación del Ministerio de Vivienda y posterior inscripción en el Registro Público?

Opinión de la Procuraduría de la Administración.

Previo a brindar nuestra opinión, es de suyo aclarar que ésta se referirá a una situación del todo hipotética², y que por no haber contado con las explicaciones de hecho y sobre todo de derecho, ella se limitará a la interpretación de las normas que suponen hacen parte de la problemática.

Por lo expuesto, previo al estudio de las normas nos permitimos la transcripción de éstas.

Derecho aplicable.

“Artículo 12. El artículo 19 de la Ley 13 de 1993 quedara así:

Artículo 19. Los gastos de administración 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 2 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 13. El artículo 21 de la Ley 13 de 1993 queda así:

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.

² Circunstancia esta inusual, pues por mandato legal, toda consulta formulada a la Procuraduría de la Administración, debe referirse a un caso concreto.

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 14. El artículo 22 de la Ley 13 de 1993 queda así:

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.

...

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

“Artículo 28 El título V de la Ley 13 de 1993 quedará así:

...

Artículo 43. 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 de la Asamblea de Propietarios 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 32. El artículo 65 de la Ley 13 de 1993 queda así:

Artículo 65. Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente 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 podrá ser firmada por el administrador. En ausencia de éste, podrá ser firmada por el presidente o por el secretario. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la respectiva escritura”.

“Artículo 34. El artículo 72 de la Ley.13 de 1993 quedara así:

Artículo 72. Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior, continuarán vigentes en lo que no sea contrario 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”.

La Ley 13 de 1993, antes de las modificaciones sufridas por virtud de la ley 39 de 2002.

“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”.

Interpretación del derecho aplicable.

Desde nuestro punto de vista jurídico, hoy en día las reformas y modificaciones a la Ley 13 de 1993, por virtud de la Ley 39 de 2002, permiten afirmar que se ha incorporado a derecho de transmisión de la propiedad de pisos, unidades departamentales y secciones en que se divide un piso, edificio o conjunto de edificaciones tales como unidad de vivienda, apartamentos, oficinas y locales comerciales, industriales o profesionales; la obligación de probar el pago (cancelación) de los gastos de administración, conservación y mantenimiento del edificio de su unidad departamental.

Ahora bien, esta nueva exigencia sólo es aplicable a los edificios y edificaciones que se hayan incorporado al régimen legal de propiedad horizontal. O sea, que la edificación se encuentre efectivamente inscrita bajo este régimen especial de propiedad.

Otra exigencia legal es que la prueba del pago o la cancelación, sea una certificación de paz y salvo suscrita por:

1. El Presidente de la Junta Directiva de la copropiedad,
2. El vicepresidente,
3. El administrador de la copropiedad³,
4. Cualquier otro miembro de la Junta Directiva,
5. Cualquier otro miembro de la Asamblea de Propietarios, siempre el acta de designación de dicha persona, haya sido inscrito en el Registro Público⁴.

Esto es así, ya que si bien, pudieran existir reglamentos de copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior, que no tuvieran esta nueva exigencia; por ser contrarios a la ley 39 de 2002, se deben considerar modificados y, por tanto, no se

³ Ver el artículo 65 de la Ley 13 de 1993, según sus reformas.

⁴ Ver el artículo 43 de la Ley 13 de 1993, según sus reformas.

deben aplicar. Es decir que, si existieran reglamentos que no pidan la presentación de paz y salvo, se deben tener por derogados, en ese aspecto; y por tanto, se debe exigir tal prueba, por mandato de la nueva Ley 39 de 2002.

En otros términos, estas prácticas de transmisión de unidades departamentales, en donde no se exhibe al Notario que la tramita, el paz y salvo, no pueden continuar vigente, pues en esa materia se oponen a la Ley 39 de 2002.

En otro orden de ideas, es importante que las copropiedades incorporadas al régimen de propiedad horizontal, por medio de sus respectivas Asambleas de Propietarios, en el término de un año, (contado a partir del 8 de agosto de 2002) soliciten al Ministerio de Vivienda la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarse a la Ley 39 de 2002.

Con todo y que esas personas jurídicas (las unidades y copropiedades) incorporadas al régimen de propiedad horizontal, no hayan cumplido con esa obligación de pedir la aprobación de las respectivas reformas, el Registro Público no debe suspender la inscripción de documentos relacionados con este régimen, por no haberse inscrito dichas reformas de los Reglamentos de Copropiedad.

En este sentido, creemos que son dos cosas distintas: la obligación de presentación del recibo de paz y salvo; y, la obligación de la copropiedad de reformar sus reglamentos.

Ciertamente, una cosa es, que las personas naturales o jurídicas que pretenden vender o transferir sus unidades departamentales, cumplan con el pago de las cuotas de administración, conservación y mantenimiento del edificio de su unidad departamental; y otra es, que la misma copropiedad, en su sentido integral como persona de derecho, reforme sus reglamentos para cumplir con la adecuación de éstos, a la nueva legislación.

Respuesta concreta.

Así las cosas, contestamos sus interrogantes de la siguiente manera:

1. No necesariamente, el presidente, secretario o administrador del edificio, de acuerdo a la Ley 13 de 1993, reformada por la Ley 39 de 5 de agosto de 2002, son las únicas personas que pueden expedir el comprobante, estado de cuenta o recibo de paz y salvo por el cual se certifique que el propietario de la unidad departamental, se encuentra al día en los pagos de los gastos de conservación y mantenimiento del edificio o propiedad horizontal. Esto ya que la Ley 39 de 2002, permite que a falta de éstos dignatarios y

gestores de la copropiedad, cualquier otro miembro de la Junta Directiva o de la Asamblea de Propietarios, puede otorgar dicho comprobante.

Ahora bien, los otros miembros de la Junta Directiva o de la Asamblea de propietarios, sólo podrán tener dicha atribución, cuando no se encuentre en funciones el presidente, secretario o administrador del edificio.

Otra salvedad importante es la referida a los otros miembros de la Asamblea de Propietarios, pues según se ha dicho, para que esas personas puedan tener funciones decisorias y comprometer a la copropiedad; el acta de designación de dichas personas, ha debido ser inscrita en el Registro Público.

2. Por lo expresado anteriormente, contestamos su segunda pregunta en el sentido de que sí pueden terceras personas, copropietarios, o miembros de la Junta Directiva, expedir el certificado de paz y salvo de cuotas de mantenimiento, habiendo modificado el reglamento de copropietarios previamente y cumpliendo con la debida formalidad en cuanto a lo preceptuado en el artículo 39 de la Ley 13 de 1993, reformada por la Ley 39 de 5 de agosto de 2002, es decir, la aprobación del Ministerio de Vivienda y posterior inscripción en el Registro Público.

Con la pretensión de haber colaborado con su despacho quedo de usted.

Atentamente

Alma Montenegro de Fletcher
Procuradora de la Administración.

AMdeF/15/hf.