



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 27 de agosto de 2018
C-SAM-14-18.

Señor
Gerald Cumberbatch
Alcalde de San Miguelito
Provincia de Panamá
E. S. D.

Ref: Valor legal de los acuerdos de las Asociaciones de Residentes de barriadas no incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a la Ley 31 de 2010.

Señor Alcalde:

Por este medio damos respuesta a su Oficio No. STJEC-023-18 de 5 de julio de 2018, recibido en este despacho el día 23 de julio de 2018, mediante el cual consulta a esta Procuraduría, sobre si el Municipio de San Miguelito debe solicitar aprobación para el otorgamiento de permiso de construcción a las asociaciones de residentes de vecinos de urbanizaciones, no incorporadas a Regímenes de Propiedad Horizontal, solicitando además, opinión de esta Procuraduría sobre si la Ley 31 de 18 de junio de 2010; es extensiva a las asociaciones de residentes legalmente constituidas.

Luego del estudio y análisis jurídico de los presupuestos planteados en su nota objeto de consulta, esta Procuraduría es de la opinión que el Municipio de San Miguelito no está obligado a solicitar como requisito para el otorgamiento de un permiso de construcción, aprobación de las asociaciones de residentes, en barriadas no incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal, ello porque no les es aplicable la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

A esta afirmación hemos llegado con fundamento en los siguientes argumentos:

En relación al alcance de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, sobre propiedad horizontal, en cuanto a la aplicación de las decisiones de las asociaciones de residentes de barriadas no incorporadas al régimen de propiedad horizontal, debemos indicarle que, si bien la ley hace mención a que las urbanizaciones que en la actualidad se rigen a través de asociaciones sin fines de lucro podrán pertenecer al régimen de propiedad horizontal y estar sujetas a la Ley 31 de 2010, no menos cierto es que, sólo les es aplicable dicha ley si se han incorporado al régimen de propiedad horizontal, incorporación que debe estar conforme al reglamento que, para tal fin, apruebe el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, junto con las autoridades competentes vinculadas al tema de propiedad horizontal.

Lo anterior, es señalado en el artículo 2 de la referida Ley 31 de 2010, así:

”Artículo 2. Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley:

1. ...

6. Las urbanizaciones que en la actualidad se rigen a través de asociaciones sin fines de lucro.

7...

Parágrafo transitorio. En el caso de los numerales 3 y 6 el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, junto con las autoridades competentes vinculadas a este tema, **reglamentará el procedimiento, la forma y los términos en que hará efectiva la incorporación al Régimen, así como el marco regulatorio de las urbanizaciones privadas que no se incorporen al Régimen de Copropiedad y deseen mantener su condición privada”.**

En referencia a los permisos de construcción, en el marco de la Ley 31 de 2010, nos permitimos señalarle que en el caso de urbanizaciones **incorporadas al régimen de propiedad horizontal** la ley establece que las asambleas de propietarios deben otorgar el permiso o consentimiento para que se puedan ejecutar obras que impliquen las excepciones a la prohibición de construcciones a las que se refiere el artículo 29 de dicha ley, razón por la cual las autoridades municipales **deben solicitar, para otorgar un permiso de construcción, entre otros, el requisito de la constancia del consentimiento, permiso o autorización de los propietarios de la unidades inmobiliarias incorporadas al régimen de propiedad horizontal, en los términos señalados en esta ley.**

El referido artículo 29 de la Ley 31 de 2010, en relación a las prohibiciones de determinadas construcciones, establece lo siguiente:

“Artículo 29. Se prohíbe a los propietarios de las unidades inmobiliarias y a quienes las ocupen a cualquier título lo siguiente:

1...

4. Elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, **sin el consentimiento del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias** y de las autoridades competentes. En los casos de adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

5. Hacer obras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de la propiedad horizontal.

6...

7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas de la propiedad horizontal, **sin el consentimiento del 66% de las unidades inmobiliarias, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes.** En caso de alteraciones a las fachadas sin el cumplimiento de los requisitos establecidos, el corregidor o la autoridad competente obligará al propietario o a los propietarios de las unidades

inmobiliarias a la reposición de los elementos modificados y, en caso de negativa, por un periodo de treinta días, contando a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde 1/4% o su equivalente en decimalés (0.25%) hasta un 1% o su equivalente en decimales (0.01%) del valor de la unidad inmobiliaria, 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 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 del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias.
- 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...”

Como puede verificarse, para conferir el respectivo permiso de construcción por parte del Municipio en los casos excepcionales señalados en el artículo 29, la norma es clara al establecer el requisito de autorización por parte del 66 % de los propietarios inmobiliarios.

Como se puede deducir, es la Ley, y no un reglamento de una asociación, la que establece los requisitos a que deben sujetarse las autoridades municipales al momento del otorgamiento de un permiso de construcción dentro de una propiedad horizontal.

Sobre este particular, cabe recordar lo establecido en el artículo 234 de la Constitución Política de la República, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 234. Las autoridades municipales tienen el deber de cumplir y hacer cumplir la Constitución y Leyes de la República, los decretos y órdenes del Ejecutivo y las resoluciones de los tribunales de la justicia ordinaria y administrativa”.

Esta disposición es recogida en la Ley 106 de 10 de octubre de 1973, la cual en el artículo 3, señala:

“Artículo 3. Las autoridades municipales tienen el deber de cumplir y hacer cumplir la Constitución y leyes de la República, los decretos y órdenes del Ejecutivo y las resoluciones de los tribunales de justicia ordinaria y administrativa”.

En este orden de ideas, el artículo 35 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, establece el orden jerárquico que deben cumplir las autoridades al momento de dictar un acto. Este artículo, indica lo siguiente:

“Artículo 35. En las decisiones y demás actos que profieran, celebre o adopten las entidades públicas, el orden jerárquico de las disposiciones que deben ser aplicadas será: la Constitución Política, las leyes o decretos con valor de ley y los reglamentos.

En el ámbito municipal, el orden de prioridad de las disposiciones jurídicas será: la Constitución Política, las leyes, decretos leyes, los decretos de gabinete, los decretos ejecutivos, las resoluciones de gabinete, los acuerdos municipales y los decretos alcaldicios.

A nivel de las juntas comunales y las juntas locales debe aplicarse el siguiente orden jerárquico: la Constitución Política, leyes, decretos leyes, los decretos de Gabinete, los decretos ejecutivos, las resoluciones de gabinete, los acuerdos municipales, los decretos alcaldicios y los reglamentos que dicten las juntas comunales”.

Como se observa de las normas citadas, tanto la Constitución Política como las leyes, establecen el marco regulatorio al que deben ceñirse las autoridades en el ámbito municipal al momento de dictar un acto administrativo.

Se concluye de la interpretación de las normas citadas, que si bien es cierto, las urbanizaciones que están organizadas a través de asociaciones públicas sin fines de lucro puedan incorporarse al régimen de propiedad horizontal, no menos cierto es que se requiere de la incorporación a este régimen para que les sea aplicable esta ley especial; por lo que sólo es aplicable la ley de propiedad horizontal a las urbanizaciones que se hayan incorporado a dicho régimen.

Atentamente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración



RGM/au.