

REPÚBLICA DE PANAMÁ



MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Vista 165

Panamá, 18 de enero de 2022.

**Proceso Contencioso
Administrativo de Nulidad.**

**Concepto de la Procuraduría
de la Administración.**

El Licenciado Rolando Candanedo N., actuando en nombre y representación de la **Asamblea de Propietarios del P.H. Brisas de Marbella**, para que se declare nulo, por ilegal, el párrafo segundo del artículo 20 del Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, aprobado mediante la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2020, emitida por el Ministerio de Vivienda hoy **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**.

**Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso
Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.**

Acudo ante usted de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 5 de la Ley No.38 de 31 de julio de 2000, con la finalidad de intervenir en interés de la Ley dentro del proceso contencioso administrativo nulidad descrito en el margen superior.

I. Breves antecedentes.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 41 de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, mediante la cual se regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidad Departamental, se emitió la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, expedida por el entonces **Ministerio de Vivienda**, a través de la cual se aprueba el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella (Cfr. Gaceta Oficial N° 22,275 del viernes 30 de abril de 1993 y fojas 46 a 78).

Por su parte, el Licenciado Rolando Candanedo N., actuando en nombre y representación de la **Asamblea de Propietarios del P.H. Brisas de Marbella**, el 6 de agosto de 2019, compareció ante la Sala Tercera, con el objeto de presentar una demanda contencioso administrativa de nulidad en contra del **párrafo segundo del artículo 20**

contenido en el **Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella**, aprobado por el entonces **Ministerio de Vivienda**, a través de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000 (Cfr. fojas 2-10 del expediente judicial).

Este Despacho considera oportuno transcribir, para los efectos del análisis correspondiente, el contenido del **párrafo segundo del artículo 20** contenido en el acto administrativo antes descrito, cuyo texto señala lo siguiente:

“CAPÍTULO II

DE LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO

...

ARTÍCULO 20. A todos LOS PROPIETARIOS de los DEPARTAMENTOS situados de los NIVELES 500 al 2300, le corresponderá el uso exclusivo de dos (2) espacios de estacionamiento; y a los PROPIETARIOS de los DEPARTAMENTOS ubicados en el NIVEL 2400, les corresponderá el uso exclusivo de cuatro (4) espacios de estacionamiento, los cuales serán asignados por EL PROMOTOR.

EL PROMOTOR se reserva el derecho exclusivo de dar u otorgar en venta o arrendamiento el derecho a uso exclusivo de aquellos estacionamientos adicionales o en exceso del número mínimo que en virtud de este Reglamento le corresponde a los DEPARTAMENTOS. Estos estacionamientos serán bienes anejos del PROPIETARIO adquirente y así se hará constar en la escritura de venta del DEPARTAMENTO correspondiente.” (Cfr. páginas 56 y 61 del expediente judicial). (El destacado es nuestro)

En otro orden de ideas, este Despacho advierte que mediante la **Providencia de diez (10) de septiembre de dos mil diecinueve (2019)**, la Sala Tercera admite la presente demanda contencioso administrativa de nulidad, y remite copia del libelo a la **Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, para que en el término de cinco (5) días rinda un informe explicativo de conducta; y a través de la misma se le corre traslado a la sociedad Inversiones Carrusel, S.A., por igual periodo (Cfr. foja 80 del expediente judicial).

En este contexto, debemos destacar, que la **Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, el día 28 de septiembre de 2021, a través de la Nota DMV-374-2019 de 19 de

septiembre de 2019, remitió al Tribunal el informe de conducta solicitado. No obstante, la empresa Inversiones Carrusel, S.A., tal como se indica en la Resolución de veintiocho (28) de octubre de dos mil veintiuno (2021), deviene en irrealizable que la misma haga valer posibles derechos dentro de la presente acción, debido a que dicha sociedad fue disuelta desde el 9 de mayo de 2013, por lo que resulta procedente darle continuidad a la controversia sin su intervención (Cfr. fojas 82-85 y 112-114 del expediente judicial).

II. Normas que se aducen infringidas.

El apoderado judicial de la asociación demandante manifiesta que la norma acusada, vulnera los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, que regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, la cual fue derogada por la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal, que señalaban lo siguiente:

“**Artículo 1.** Regúlese 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 sus anexos y copropietario de los bienes afectados al uso común. Los propietarios podrán ser personas naturales o jurídicas.**” (El destacado es nuestro) (Cfr. fojas 7-8 del expediente judicial).

“**Artículo 14.** Se presumen cosas comunes las siguientes:

...

3. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento general, patios y jardines.

...” (El destacado es nuestro) (Cfr. fojas 8-9 del expediente judicial).

III. Posición de la parte actora respecto a los cargos de infracción.

Al sustentar el concepto de la violación de las disposiciones citadas en el apartado anterior, el demandante señala que, *“Para el supuesto que el promotor sea propietario de una o varias unidades inmobiliarias en el respectivo inmueble, ello no lo faculta para disponer de bienes sobre los cuales no puede ostentar ningún título de propiedad. La reserva del promotor no es ningún título de propiedad que permita a este disponer de bienes muy apreciados en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal y obtener con ello un ingreso a todas luces ilegal.”* (Cfr. fojas 7-8 del expediente judicial).

En adición a tales argumentos, el accionante indica que, *“El artículo 14 No. 3 de la ley 13 de 1993, no deja duda que los garajes o áreas de estacionamiento general, son bienes comunes. Por lo tanto, al disponer el promotor que ya dejó de serlo, de los estacionamientos en exceso de los que le corresponde a los propietarios, está disponiendo de bienes comunes, sin tener autorización para ello. La autorización solo puede emanar de la Asamblea de Propietarios.”* (Cfr. foja 8 del expediente judicial).

Por las razones antes expuestas, el recurrente considera que debe declararse nulo, por ilegal, el párrafo segundo del artículo 20 contenido en el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, aprobado por el entonces **Ministerio de Vivienda**, aprobado a través de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, y además que se hagan las siguientes declaraciones:

“1.- Que se declare que el Promotor del P. H. Brisas de Marbella, la sociedad Inversiones Carrusel S.A., dejó de serlo una vez se inscribió el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y pasó a ser primer propietario y una vez traspasó la primera unidad inmobiliaria, pasó a ser un copropietario y como tal tiene los mismos derechos y obligaciones que los demás propietarios.

2.- Que se declare que el que fue promotor, una vez es primer propietario o copropietario, no puede disponer de los bienes de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal, como si fueran propios.

...

4.- Que se imprima una nueva redacción al segundo párrafo del artículo 20 de Reglamento de Copropiedad del PH Brisas de Marbella, a objeto de evitar que la declaratoria de ilegalidad genere inseguridad jurídica, redacción que debe decir lo siguiente:

4.1.- Que los estacionamientos en exceso de los que según el Reglamento corresponden a cada unidad inmobiliaria, son bienes comunes del PH Brisas de Marbella.

4.2.- Que cualquier acto de disposición sobre estacionamientos y depósitos realizados por el que fue promotor del PH Brisas de Marbella, después de la inscripción del Reglamento de Copropiedad en el Registro Público, es nulo de nulidad absoluta, por tratarse de la venta de un bien inmueble ajeno.

4.3.- Ordenar al Registro Público la colocación de una nota marginal en las fincas del PH Brisas de Marbella que inscribieron como bien anejo, estacionamientos y/o depósitos, por venta o traspaso realizado por el que fue promotor del PH Brisas de Marbella, sin estar autorizado para tal acto por la Asamblea de Propietarios.” (Cfr. fojas 3-4 del expediente judicial).

VI. Posición del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, respecto a los cargos de infracción.

Por otra parte, el 28 de septiembre de 2021, la **Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, a través de la Nota DMV-374-2019 de 19 de septiembre de 2019, presentó su informe de conducta, a través de la cual señaló lo siguiente:

“... ”

El 4 de julio de 2000, la firma forense AROSEMENA, GONZALEZ Y ASOCIADOS, actuando en nombre y representación de la sociedad denominada INVERSIONES CARRUSEL S.A., cuyo representante legal es HERMAN BERN PITTI; presentó ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, formal solicitud de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y aprobación del Reglamento de Copropiedad del Edificio P.H. Brisas de Marbella, ubicado en la Urbanización de Marbella, calle 47 Bella Vista, corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá. Construida sobre la finca No.53802, inscrita al tomo 1250, folio 290, actualizada al rollo 30973, sección de propiedad de la provincia de Panamá, propiedad de la citada sociedad.

La Dirección de Propiedad Horizontal, emite el Informe No.49-2000 de 17 de agosto de 2000, donde se realiza un análisis de la solicitud, señalando que lo petitionado es para Incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal del Edificio P.H. Brisas de Marbella, construido sobre la finca No.53802, Tomo No.30973, Folio No. 1, sección de la Propiedad del Registro Público, Dirección General de Desarrollo Urbano, de acuerdo a lo establecido en la Resolución No.46 de 16 de marzo de 1994, ‘Por la cual se aprueba el procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal’ ha revisado los planos y documentos relacionados con los aspectos estructurales, mecánicos visibles y de distribución del proyecto, y realizada la inspección ocular respectiva.

Luego de haberse verificado lo establecido en el Texto Único de la Ley 13 de 28 de abril de 1993, que regulaba en su momento, el Régimen de Propiedad Horizontal, modificada y adicionada por la Ley 39 de 2002 (hoy normas derogadas por la Ley 31 de 18 de junio de 2010); además, se cumplieron con los requisitos y procedimientos establecidos mediante la Resolución No.7-94 de 13 de enero de 1994 y Resolución No. 46-94 de 16 de marzo de 1994; se emitió la Resolución No. 64-2000 de 11 de septiembre de 2000, se declaran aptos para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, identificado con el nombre de Edificio P.H. Brisas de Marbella; además, se aprueba el Reglamento de Copropiedad, indicando que su destino es para uso residencial.

El artículo 2 del Reglamento de Copropiedad, aprobado mediante la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, establece lo siguiente:

“... ”

Consideramos importante aclarar, que la materia de reservas, sólo era regulada y mencionada, en el numeral 4 del artículo 70 de la derogada Ley

13 de 1993 y que no fue modificado por la Ley 39 de 2002, donde se disponía que la información de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Copropiedad sobre azoteas, fachadas, servidumbres, rampas de acceso y otros, deben ser incluidas en la promesa de compraventa.

Por lo tanto, la Ley 13 de 1993, vigente al momento de la emisión de la Resolución No. 64-2000 de 11 de septiembre de 2000, permitía que el promotor pudiera establecer reservas en el Reglamento de Copropiedad, donde para hacer uso de las mismas, no se requiere de la aprobación de la Asamblea de Propietarios, ya que corresponde a la forma como el promotor plantea inicialmente su proyecto y ejerce su derecho de propiedad. En otras palabras, de acceder a que dependa de la Asamblea de Copropietarios, la ejecución de las otras etapas del proyecto, sería casi imposible que se aprobara, debido a que el desarrollo de más edificios implica un aumento en la densidad, aumento de tráfico interno, etcétera; restringiéndose así el derecho de propiedad del promotor.

Igualmente, la facultad de establecer reservas por parte del promotor, se mantiene en el numeral 13 del artículo 43 de la Ley 31 de 2010 (hoy vigente), señalando que en el Reglamento de Copropiedad, la descripción de las reservas que haga el promotor, tendrán un período de vigencia máximo de diez años, siendo nula cualquier estipulación en contrario, de conformidad con lo establecido en dicha Ley y la reglamentación que sobre esta materia dice el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Al igual que la derogada Ley 13 de 1993, para hacer uso de las reservas, con la normativa vigente, no se requiere cumplir con el requisito del artículo 44 de la citada Ley 31 de 2010, que aplica para reformas del Reglamento de Copropiedad por parte de la Asamblea de Propietarios.

Resumiendo lo anterior, ni la Ley derogada, ni tampoco la vigente, prohíben que el promotor establezca reservas en el Reglamento de Copropiedad, para la incorporación inicial al Régimen de Propiedad Horizontal y el establecimiento de la forma como planteará el desarrollo de su proyecto.

...” (Cfr. fojas 82-85 del expediente judicial).

V. Concepto de la Procuraduría de la Administración.

En el libelo la actora alega, que la norma demandada viola directamente por omisión los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, que en ese momento regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, puesto que considera que dicho acto administrativo concede una serie de privilegios, beneficios, ventajas y poderes al promotor del proyecto, **al reservar para si el derecho exclusivo de dar u otorgar en venta o arrendamiento el uso de aquellos estacionamientos adicionales**, que son parte de las áreas comunes del P.H. Brisas de

Marbella, los que solo pueden ser enajenados a través de una autorización que emita la Asamblea de Propietarios, por pertenecerle dichos bienes a los propietarios del edificio, lo que riñe con el contenido, espíritu y la finalidad de la mencionada Ley, y atenta contra el objetivo del Régimen de Propiedad Horizontal.

Antes de entrar a analizar los cargos de violación argumentados en la demanda, este Despacho debe advertir, que si bien la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, respecto a la cual se refieren los cargos de infracción que vamos a abordar a continuación, **fue derogada mediante Ley 31 de 18 de junio de 2010**, que establece el nuevo Régimen de Propiedad Horizontal, la ilegalidad de la **Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000** debe ser analizada a la luz de la norma legal vigente al momento de su expedición; es decir, respecto a la Ley N°13 de 1993, que regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales.

En ese sentido, esta Procuraduría analizara los cargos de violación alegados por la demandante contra el párrafo segundo del artículo 20 de la **Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000**, que aprobó el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, a fin de verificar si contraviene lo dispuesto en los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, que regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, al momento de la emisión del acto demandado.

Entrando al fondo de la causa que nos ocupa, este Despacho advierte que el punto central a debatir en la acción de nulidad, consiste en determinar si el Ministerio de Vivienda hoy **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial** al momento de aprobar el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, mediante la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2020, **infringió** los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, por la cual se regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, la cual en su artículo 31 establecía lo siguiente:

“Artículo 31: Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca será necesario que el Ministerio de Vivienda (MIVI)

mediante resolución apruebe los planos correspondientes, **el Reglamento de Copropiedad del edificio y además lo declare apto para incorporarse al régimen. La resolución aprobatoria será de carácter irrevocable.** Para la incorporación de cualquier edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, será indispensable que cada unidad departamental tenga un sistema de abastecimiento de agua que permita su aislamiento por medio de una válvula o llave de paso, ubicada en el exterior de la unidad respectiva. En caso que el edificio estuviera ocupado por arrendatarios, se deberá 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 y con la aprobación de no menos del cincuenta y un por ciento (51%) de sus ocupantes.” (El destacado es nuestro).

Por otra parte, en cuanto a los bienes comunes o privativos y las disposiciones complementarias, debemos señalar que la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, por la cual se regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, establecía en los artículos 16, 62 y 70 (numeral 4), lo siguiente:

“Artículo 16: Los propietarios podrán acordar que algunas de las 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 de las 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 y cuando 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 del setenta y cinco por ciento (75%) de todos los propietarios.” (El destacado es nuestro).

“Artículo 62: 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.**” (El destacado es nuestro).

“Artículo 70: En la promesa de compraventa que suscriban promitente comprador y promitente vendedor, necesariamente deberá 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; e

4. **Información de las reservas que el promotor impondrá en el Reglamento de Propiedad sobre azoteas, fachada, servidumbres, rampas de acceso y otros.**” (El destacado y subrayado es nuestro).

De acuerdo con las disposiciones legales citadas, podemos advertir que le corresponde al Ministerio de Vivienda hoy **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, la facultad legal de aprobar a través de una resolución los Reglamentos de Copropiedad sometidos a su consideración, con sujeción a las disposiciones contenidas en la Ley.

En ese mismo sentido, la normativa al momento de emitirse el acto que se acusa de ilegal, permitía que el promotor del proyecto o dueño inicial pudiera establecer reservas en el Reglamento de Copropiedad, ya que en el instante que se aprobó dicho Estatuto y se incorpora el edificio al Régimen de Propiedad Horizontal, solamente existía el dueño inicial, que en este caso era la sociedad Inversiones Carrusel, S.A., quien estableció las primeras reglas hasta finalizar el proyecto, de ahí que no resulta procedente que personas que no se encuentren vinculadas con el inmueble cuando se da comienzo al proyecto, deban aprobar el Reglamento de Copropiedad, por lo que tampoco se requiere de la aprobación de la Asamblea de Propietarios, para hacer uso de dichas reservas.

En esa línea de pensamiento, ni la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, ya derogada, ni tampoco la normativa vigente; es decir, la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal, prohíben que el promotor establezca reservas en el Reglamento de Copropiedad, para la incorporación inicial al Régimen de Propiedad Horizontal, tal como se observa del contenido del artículo 43 (numeral 13) de la Ley 31 de 2010, que indica lo siguiente:

“Artículo 43. El Reglamento de Copropiedad deberá contener, como mínimo, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del Régimen, lo siguiente:

1. El nombre con el cual se denominará la propiedad horizontal.
2. Determinación del uso o usos a que se destinará la propiedad horizontal. En el caso de multiuso deberán definirse las áreas o los pisos. En el caso de edificaciones, cada uso deberá estar enmarcado dentro de las normas de zonificación vigentes que al efecto haya establecido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.
3. La forma de convocatoria y periodicidad de las sesiones de la Asamblea de Propietarios.
4. La mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios y para adoptar resoluciones y acuerdos válidos, cuando se trata de casos en que la ley no exija un determinado porcentaje.
5. La fecha en la que se efectúe la sesión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios.
6. Las facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus dignatarios.
7. El mecanismo de designación del Administrador, facultades, obligaciones y periodo de duración.
8. El señalamiento de la fecha en que el Administrador debe rendir informe de su gestión.
9. La obligatoriedad de la administración de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos ante la Asamblea de Propietarios.
10. La tabla de valores y porcentajes, contentiva del valor de cada unidad inmobiliaria, que incluye el valor del terreno y mejoras, así como el coeficiente de participación de estas sobre los bienes comunes.
11. Obligación del Secretario de llevar un libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y un libro o registro de las sesiones de la Junta Directiva.
12. La obligación del Tesorero de llevar un libro o registro de ingresos y egresos y presentar anualmente un informe auditado, cuando existan más de veinte unidades inmobiliarias.
13. **La descripción de las reservas que haga el promotor, que tendrán un periodo de vigencia máximo de diez años, siendo nula cualquier estipulación en contrario, de conformidad con lo establecido en esta Ley y la reglamentación que sobre esta materia dicte el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.**” (El destacado y subrayado es nuestro).

En adición, la norma citada, enfatiza que **la descripción de las reservas que haga el promotor, tendrán un periodo de vigencia máximo de diez (10) años, y además señala que cualquier disposición que sea contraria, se considerará nula**, siendo así, las reservas de las que trata el párrafo segundo del artículo 20 contenido en el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, aprobado por el entonces **Ministerio de Vivienda**, a través de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, resultó ser

una disposición que perdió su eficacia, puesto que ya transcurrió más del tiempo que establece la norma transcrita para su vigencia, contados desde que se aprobó el Estatuto del P.H. Brisas de Marbella, por lo que no resulta factible afirmar que se ha producido tal infracción al ordenamiento jurídico, tomando en consideración que el párrafo segundo del artículo 20, que se acusa de ilegal, se encuentra inserto en el citado Reglamento.

No obstante, lo anterior, si bien es cierto, que la ley establece que cualquier estipulación que le sea contraria, es nula, no se puede obviar que el artículo 97 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, señala que aquellos Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la misma, y además le concede a las Asambleas de Propietarios el término de un (1) año, contado a partir de la entrada en vigencia del texto legal, para solicitar al **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial** la aprobación de las reformas de sus reglamentos, a fin que fueran adecuados a la nueva disposición, en ese sentido indica lo siguiente:

“Artículo 97. Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, y se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial 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.

Vencido el término de un año, sin haberse adecuado el Reglamento de conformidad con lo establecido en la presente Ley o sin haberse presentado solicitud al respecto, quedan derogados de pleno derecho todos los artículos del Reglamento que contravengan o sean contrarios a las disposiciones de esta Ley.” (El destacado y subrayado es nuestro).

Del examen del contenido del artículo 97 antes citado, podemos advertir que una vez vencido el término de un (1) año a partir de la entrada en vigencia de la Ley, la **Asamblea de Propietarios del P.H. Brisas de Marbella**, debió haber realizado las adecuaciones de su Reglamento de Copropiedad o haber presentado la solicitud al respecto, de lo contrario, quedaron derogadas de pleno derecho aquellas normas que le son contrarias a las disposiciones de la Ley 31 de 18 de junio de 2010; de ahí que el párrafo segundo del

artículo 20, que se acusa de ilegal, que se encuentra inserto en los Estatutos de la prenombrada asociación, perdió sus efectos jurídicos, **así pues consideramos se ha producido lo que en Derecho se conoce como el fenómeno jurídico de sustracción de materia**; de manera que, el objeto litigioso ha desaparecido en la forma que fue concebido y perdió vigencia, al no haberse realizado en el término establecido en la ley, los ajustes al Reglamento de Copropiedad de la asociación demandante, por lo que a la fecha carece de materia justiciable.

En estas circunstancias, la Procuraduría de la Administración es del criterio, que no se ha configurado la violación endilgada a los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993, que regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales, la cual fue derogada por la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que establece el Régimen de Propiedad Horizontal, ni tampoco se advierte la configuración de ninguna causal de nulidad, por lo que las afirmaciones hechas en este sentido por la actora en su demanda deben ser desestimadas.

Por lo antes expuesto, este Despacho solicita al Tribunal se sirva declarar que **NO ES ILEGAL el párrafo segundo del artículo 20 contenido en el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, aprobado por el Ministerio de Vivienda, a través de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000.**

Del Honorable Magistrado Presidente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración


María Lilia Urriola de Ardila
Secretaría General

Expediente 587-19