



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 11 de febrero de 2025
Nota C-032-25

Señor Ministro:

Ref.: Normativa aplicable en cuanto al término para la convocatoria y celebración de la segunda convocatoria de una Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal

En atención a la competencia consagrada en el numeral 5 del artículo 220 de la Constitución Política de la República de Panamá concordante con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 6 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, "Que aprueba el Estatuto Orgánico de la Procuraduría de la Administración, regula el Procedimiento Administrativo General y dicta otras disposiciones especiales" damos respuesta a la nota No.14.1403-90-2025, recibida en este despacho el 23 de enero de 2025, por medio de la cual solicita nuestro criterio jurídico en los siguientes términos:

"Normativa aplicable en cuanto al término para la convocatoria y celebración de la segunda convocatoria de una Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal, específicamente, si aplica lo establecido en el numeral 50 del artículo 6 o lo dispuesto en el tercer párrafo (inciso final) del artículo 67 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 "Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010."

En cuanto a la interrogante planteada, es el criterio de este Despacho que, el término para la convocatoria y celebración de la segunda convocatoria de una Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal, pueden aplicarse tanto el numeral 50 del artículo 6, o bien lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 67, ambos de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 "Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley No.31 de 2010".

A Su Excelencia
JAIME JOVANÉ
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Ciudad.

Es...

Es importante en primera instancia indicarle que, la orientación brindada a través de la presente consulta, no constituye un pronunciamiento de fondo, o un criterio jurídico concluyente que determine una posición vinculante en cuanto al tema consultado.

A continuación, expondremos nuestras consideraciones jurídicas, en los siguientes términos:

El artículo 6 de la Ley No. 284 ut supra citada, establece un listado de definiciones generales y/o glosario de términos, para entender los conceptos que abarca y desarrolla dicha la misma; y, en su numeral 50 define lo siguiente:

“Artículo 6. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

...

50. Segunda Convocatoria. Reunión de la Asamblea de Propietarios ordinaria o extraordinaria por falta de quorum en su primera convocatoria, la cual deberá convocarse inmediatamente y celebrarse dentro de los diez días calendario después de la primera convocatoria, manteniendo la misma agenda, horario, forma y lugar.

...”

El alcance de esta definición se entiende al momento de la decisión de la Asamblea de Propietarios de realizar la segunda convocatoria de reunión, expresamente por falta de quorum, y en ese caso deberá realizarse dentro del tiempo estipulado en el numeral 50 arriba citado. Esta definición de “Segunda Convocatoria”, no debe interpretarse como un concepto estricto y absoluto dado que un glosario de términos sólo define conceptos que facilitan la interpretación de la normativa de una ley, pero tales conceptos pueden estar desarrollados en procedimientos particulares más detallados en los artículos de una ley que regulen una definición; en este caso, el concepto de “Segunda Convocatoria”.

Dicho de otra manera, no podemos limitar el concepto de “Segunda Convocatoria” del glosario de términos, del resto del texto normativo y hay que analizar ciertos artículos de la referida Ley No. 284 que regulan algunos asuntos de decisión, y que requieren mayores porcentajes de participación de propietarios, dentro de las facultades de la Asamblea de Propietarios.

Por lo tanto, consideramos oportuno atender otras normas propias de la misma Ley No. 284 de 2022, que consideramos son de importancia conocer. Al respecto, hay varios articulados en la aludida Ley No. 284 que establecen temas específicos de la Asamblea de Propietarios que son objeto de conocimiento y decisión de la misma, bajo “votación calificada”, es decir, que ya tienen porcentajes específicos para los votos y que no pueden ser decididos por simple mayoría de votos de los presentes en una reunión de Asamblea de Propietarios. Al respecto, veamos algunos ejemplos de estos supuestos en dicha normativa legal:

Artículo...

“Artículo 13. Las unidades inmobiliarias podrán ser modificadas para formar otras, para reducir o aumentar su área, siempre que se cumpla con los siguientes requisitos:

...
3. *Que la aprobación de la Asamblea de Propietarios represente no menos del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias, debidamente representadas por el propietario o persona delegada en la reunión de la Asamblea de Propietarios.*

...”

“Artículo 19. La Asamblea de Propietarios podrá aprobar por el 51% o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias que algunos bienes comunes tengan el carácter de exclusivos bajo las condiciones que establezcan, para uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del inmueble...”

“Artículo 20. La Asamblea de Propietarios, en decisión tomada por el 51% o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias, podrá aprobar la adquisición de un bien ofrecido por su dueño, para ser utilizado como bien común, para venta o arrendamiento en beneficio de la propiedad horizontal.”

En función a lo arriba señalado, corresponde entonces, hacer un breve análisis hermenéutico, de la ley objeto de examen. Veamos:

“Artículo 51. En la reunión de la Asamblea de Propietarios, cada unidad inmobiliaria inscrita en el Registro Público tendrá derecho a un voto, el cual lo ejercerá su propietario; no obstante, están inhabilitados para ejercer este derecho las unidades inmobiliarias que al momento de la votación no se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, pudiendo su propietario solo ejercer el derecho a voz.

Lo que no estuviera previsto en la ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o no tuviera una votación calificada, se decidirá conforme lo apruebe la reunión de la Asamblea de Propietarios, debidamente constituida por mayoría de votos de los presentes. Esta decisión será obligatoria siempre que no sea contraria a esta Ley.” (lo subrayado es nuestro)

Se desprende con meridiana claridad del precepto legal transcrito, la intención del legislador patrio en dejar claramente definido que, lo que no estuviera previsto en la ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o no tuviera una votación calificada, se decidirá conforme lo apruebe la reunión de la Asamblea de Propietarios, debidamente constituida por mayoría de votos de los presentes. Aclarando específicamente que, esta decisión será obligatoria siempre que no sea contraria a esta Ley.

Por otro lado, revisando el artículo 67 ibídem señala lo siguiente:

“Artículo 67. La reunión de la Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con el quorum de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o medios tecnológicos o mixta, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La reunión de la Asamblea de Propietarios se podrá celebrar de manera presencial, por medio tecnológico o mixta que cuente con audio y video validable. El propietario debe participar con el requisito mínimo de uso de audio.

Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, el secretario de la reunión levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre de los asistentes y cantidad de propietarios habilitados para votar.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20% de la totalidad de propietarios del inmueble. Este 20% podrá deliberar y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas de los gastos comunes, siempre que esta Ley no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Los asistentes podrán escoger una nueva fecha para la segunda convocatoria.” (Lo subrayado es nuestro)

Dos son los aspectos, que se destacan del artículo citado:

1. La reunión de la Asamblea quedará legalmente constituida, con el quorum de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o medios tecnológicos o mixta.
2. La Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20% de la totalidad de propietarios del inmueble. Este 20% podrá deliberar y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas de los gastos comunes, siempre que esta Ley no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas.

En este sentido se tiene que tomar en consideración, que la reunión, debe realizarse conforme los requerimientos previamente señalados en la ley; es decir, sobre los porcentajes que en ella se ha establecido.

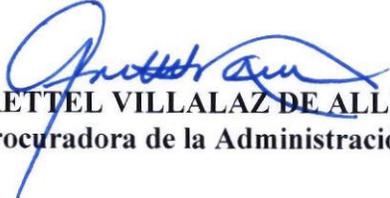
No obstante, si se atienden o surgen cuestiones o contenidos, que requieran la aprobación de una participación superior al 20% de la totalidad de los propietarios, como fuera anteriormente analizado (Cfr. artículos 13, 19 y 20), que estén presentes en la Asamblea de Propietarios, no podrá llevarse a cabo dicha sesión, y por tanto, tendrá que hacerse la segunda convocatoria de Asamblea de Propietarios de acuerdo al numeral 50, del artículo 6 de la Ley No. 284 de 2022. Así mismo, téngase presente, que el artículo 67 del mismo texto legal, establece la posibilidad de que los asistentes a la Asamblea de Propietarios opten por escoger

una nueva fecha para la segunda convocatoria, entendiéndose, en caso que no puedan realizar la Asamblea de Propietarios en la fecha de la primera convocatoria, de conformidad con el artículo 51 de la Ley No. 284 ya referida.

En cuanto a la interrogante planteada, es el criterio de este Despacho que, el término para la convocatoria y celebración de la segunda convocatoria de una Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal, pueden aplicarse tanto el numeral 50 del artículo 6, o bien lo dispuesto en el tercer párrafo del artículo 67, ambos de la Ley No. 284 de 14 de 2022 “*Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley No.31 de 2010*”.

De esta manera damos respuesta a su solicitud, indicándole que la opinión aquí vertida, no constituye un pronunciamiento de fondo, o un criterio concluyente que determine una posición vinculante para la Procuraduría de la Administración, en cuanto al tema consultado.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi alta consideración.


GRETTEL VILLALAZ DE ALLEN
Procuradora de la Administración



c.c. Licenciada

WENDY ITZEL CABALLERO CÓRDOBA
Directora de Propiedad Horizontal
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

GVdA/jl
C-017-25