



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 14 de junio de 2006.
C-Nº42

Su Excelencia

Julio A. Aizprua G.

Ministro de Vivienda, Encargado.

E. S. D.

Señor Ministro Encargado:

Tengo el agrado de dirigirme a usted en ocasión de dar respuesta a su Nota Núm. DMV-940-2005, por la cual solicita a la Procuraduría de la Administración emitir su criterio en relación a la interpretación del artículo 23 del Texto Único de la Ley 13 de 1993, modificada y adicionada por la Ley 39 de 2002, en particular, sobre los siguientes aspectos:

1. Si el texto de dicha norma excluye los cortes de agua, cuando para su suministro es necesario el aporte de la cuota común.
2. Si el corte de servicios excluye la posibilidad de acudir a la vía ejecutiva y viceversa.

Para dar respuesta a sus interrogantes, resulta pertinente citar el texto de la norma cuya interpretación se nos solicita, el cual es del siguiente tenor:

“Artículo 23. Cuando alguno de los propietarios se negara a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes, según lo dispuesto en la presente Ley, el **administrador o, en su defecto, la junta directiva, podrá entablar en contra de éste un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados que presente el administrador.**

A los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el **administrador podrá suspenderles el acceso a las áreas comunes, tales como rampas de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuarios, o sea, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común.**”
(resaltado nuestro).

En relación a su primera interrogante, observo que a pesar de la imprecisa redacción del segundo párrafo de la citada norma, de su texto se infiere que los administradores de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal están facultados por ley para **suspender** a los propietarios que hayan incurrido en mora en el pago de la cuota común, el goce o aprovechamiento de las áreas, bienes y servicios, comunes o privados, **que revistan carácter de suntuarios y que estén contemplados dentro de la cuota común de mantenimiento.**

Aunque la norma citada establece algunos ejemplos de lo que debe entenderse como servicios privados suntuarios, listando el suministro de gas, internet y televisión por cable entre ellos, ni la Ley 13 de 1993 ni su posterior reforma definen expresamente lo que para efectos del mismos se deben entender por tales.

Para determinar si el servicio de suministro de agua potable a cada unidad departamental es de carácter lujoso, es decir, no necesario, resulta pertinente señalar que de conformidad con el régimen de aguas vigente, constituido por el Decreto Ley 2 de 7 de enero de 1997, la Ley 77 de 28 de diciembre de 2001 y las disposiciones reglamentarias que lo desarrollan, el abastecimiento de agua potable es un **servicio público básico, obligatorio para todo inmueble, necesario por motivos de salubridad y seguridad.** (cfr., artículo 3 del Decreto Ley 2 de 7 de enero de 1997; artículos 40, 42, 43, 50 y 51 de la Ley 77 de 28 de diciembre de 2001).

En la opinión de este Despacho, el servicio de abastecimiento interno de agua potable a las unidades departamentales que integran una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal no reviste carácter suntuario, pues según lo prevé nuestro Derecho Positivo éste resulta necesario por motivo de salubridad y seguridad. Por tanto, la facultad del administrador para suspender el goce o aprovechamiento de áreas, bienes y servicios comunes o privados establecida en el artículo 23 del Texto Único del Régimen Propiedad Horizontal vigente, no se extiende al corte de servicio de agua potable a las unidades departamentales, aun cuando para su suministro sea necesario el aporte de la cuota común.

En respuesta a su segunda interrogante, resulta pertinente aclarar que de conformidad con el primer párrafo del referido artículo 23, la adopción de este tipo de medidas no limita a la facultad de la administración o, en su defecto, de la Junta Directiva, de acudir a la vía ejecutiva para hacer efectivos los créditos adeudados por expensas comunes, pues la referida norma no establece que estas medidas tengan carácter alternativo.

Por tanto, esta Procuraduría estima que la suspensión del acceso a determinadas áreas, bienes o servicios a los propietarios morosos en el pago de expensas comunes en los términos señalados en el artículo 23 del Texto Único del régimen de Propiedad Horizontal, puede ser aplicada antes o después de haberse iniciado el proceso ejecutivo respectivo.

Atentamente,



Oscar Cevilla

Procurador de la Administración

OC/1031/au

