

, 5 de marzo de 1993.

Licenciado
Lenín Huerta
Director Jurídico del
Ministerio de Vivienda
E. S. D.

Señor Licenciado:

Me refiero a su consulta contenida en su nota fechada 16 de diciembre retropróximo, en la cual mediante el oficio N°1500-891-92, se nos plantea la posibilidad de que el Ministerio de Vivienda pueda autorizar cambios o modificaciones o reformas en los edificios, apartamentos construidos bajo el sistema de propiedad horizontal, o por pisos o departamentos, sean éstos destinados o no a habitaciones o al uso comercial.

En primer lugar se hace necesario establecer si entre las funciones que tiene el Ministerio de Vivienda, relacionadas con el Régimen de Propiedad Horizontal, están las de aprobar, autorizar y decretar las modificaciones que se deseen realizar en las estructuras inmuebles edificadas y organizadas bajo este sistema. Lo relativo a la materia que nos ocupa está regulado por el Decreto de Gabinete N°217 del 26 de junio de 1970, y se complementa con el respectivo Reglamento constitutivo del condominio, en el cual se establecen las normas que van a regir en cada caso particular y a las cuales se deben someter quienes adquieren los departamentos habitacionales o comerciales, debiendo sujetarse además a lo que la Ley tiene señalado en este asunto.

Entre las funciones que se asignan al Ministerio de Vivienda en el Decreto de Gabinete ya mencionado, están las de calificar la factibilidad de que un edificio sea integrado al régimen de Propiedad Horizontal, mediante la aprobación en resolución de esta sistema y su Reglamento de Co-propiedad, la cual debe ser inscrita en el Registro Público.

Todo reglamento sobre Propiedad Horizontal correspondiente a una edificación debe entonces recibir la aprobación del Ministerio de Vivienda y además ser inscrito como se indica, en el Registro Público. Con tal inscripción, cualquier adquirente de un Departamento en el inmueble respectivo, tiene acceso a la información sobre el Reglamento y disposiciones a las cuales sujeta su compra, y así puede ajustar su comportamiento a reglas preestablecidas.

El Artículo 11 del Decreto de Gabinete N°217 de 1970 dice así:

"Los departamentos o pisos, con sus anejos o espacios dependientes, previa la aprobación de la autoridad competente y la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los departamentos o pisos, podrán ser modificados para formar otros más reducidos o mayores, siempre y cuando no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen."

- o - o -

La disposición transcrita autoriza a los dueños de pisos o departamentos para hacer modificaciones en el sentido de reducirlos o adicionarlos, cumpliendo entre otros los siguientes requisitos:

a) Aprobación de la modificación propuesta o deseada por la autoridad competente.

b) La anuencia o aprobación de los titulares que representen la totalidad de los departamentos o pisos en el respectivo inmueble.

c) Que no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio.

Estas exigencias deben estar contempladas en los Reglamentos que aprueba el Ministerio de Vivienda para cualquier inmueble regido por el sistema de Propiedad Horizontal. Y es que ningún Reglamento puede o debe aprobarse si de alguna forma contraría o infringe lo dispuesto en el Decreto de Gabinete 217 de 1970, que es la norma básica cuya implementación o desarrollo se produce a través de decreto y reglamentos.

En cuanto a la facultad que tiene el propietario de solicitar la autorización para llevar a cabo las modificaciones o reformas, es evidente que siendo el dueño quien puede costear, y llevarlas a cabo, además de ser el interesado en los cambios que propone, debe ceñirse a lo establecido en el Reglamento de Co-propiedad, y en la norma legal que contiene el Decreto de Gabinete 217 de 1970. Para ello debe llevar solicitud de aprobación para que manifiesten su anuencia a la Asamblea de Co-propietarios, ya que como hemos indicado antes, debe obtener el consentimiento de los titulares de la totalidad de los departamentos o pisos según sea al caso. En la evaluación que haga la Asamblea de Propietarios o los Condominios-restaurantes, apreciarán si las modificaciones propuestas afectan o no el funcionamiento del edificio y como dejamos expresado es necesario la aprobación unanime de los co-propietarios.

En lo concerniente a la autoridad competente, debemos

señalar que el Ministerio de Vivienda tiene funciones asignadas en cuanto a la aprobación de los planos del condominio al momento de ser construido, y para emitir la resolución que aprueba el Reglamento de Co-propiedad, cuya constitución finaliza en el Registro Público. No obstante, para aprobar modificaciones en la estructura después de terminada la edificación, no tiene a su haber ninguna disposición que le conceda tal facultad.

Ante esa realidad, rige lo establecido en la Ley 106 de 1973 que le asigna tal facultad y hasta lo grava como impuesto municipal, al Municipio respectivo. En efecto, la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Panamá, o el Departamento o Dirección de Ingeniería Municipal en cada Distrito, le corresponde aprobar los planos que contengan esas modificaciones, calcular el monto de las mismas para la fijación del impuesto correspondiente. Es allí donde debe acudir el interesado para formular la solicitud de modificación, para la cual debe aportar el Acta que contenga la aprobación unánime del resto de los condueños, con expresión de que no se causa daños al funcionamiento del edificio.

Su planteamiento nos exhibe una confusión en relación con la representación del condominio por el representante legal de la Asamblea de Propietarios y los derechos que cada dueño en particular tiene en relación con su respectivo departamento o piso. La exigencia de solicitar u obtener la anuencia de los demás titulares de la totalidad de los departamentos, hace necesario que el interesado dirija al Presidente de la Asamblea de Propietarios la solicitud respectiva, debiendo debatirse la misma y considerarla dando su aprobación o rechazo según las circunstancias. A ello se limita la participación de la Asamblea frente a las aspiraciones del interesado. Distinto es cuando se trata de asuntos que afectan los intereses comunes o las áreas de uso común, en cuyo caso la representación la lleva por mandato legal el Presidente de la Asamblea de Propietarios. En otros términos, no es necesario a nuestro juicio, que se canalice la solicitud ante el departamento o dirección de ingeniería municipal a través de la Asamblea de Propietarios, pues no se trata de un acto pretendido por la Asamblea o por el resto de los condueños, sino por un propietario en particular y que sólo afecta su departamento en especial. Lo anterior dice relación con el derecho que garantiza la Constitución Nacional en cuanto a la propiedad, lo cual contempla en el Artículo 44 y además reglamenta el Código Civil en su Artículo 337, en concordancia con las disposiciones del Título VI, Libro II del mismo Código.

Así las cosas, es necesario recalcar que corresponde al Municipio a través de su Dirección correspondiente aprobar y autorizar las modificaciones que desea realizar cualquier copropietario en un departamento una vez adquirido mediante el

sistema de propiedad horizontal y que no corresponde al Ministerio de Vivienda otra función que la de aprobar los planos correspondientes a la construcción de condominios y el Reglamento que lo constituye o que lo incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal.

Así dejo absuelta su interesantes consulta, la que espero lo haya sido satisfactoriamente.

Atentamente,.

LICDO. DONATILO BALLESTEROS S.
Procurador de la Administración.

/mder.