



República de Panamá
Procuraduría de la Administración

Panamá, 22 de abril de 2024

Nota C-071-24

Licenciado

Jorge Aguilar Rodríguez

Ciudad.

Ref: Interpretación del artículo 28 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 "Sobre Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley No.31 de 2010".

Licenciado Aguilar:

Por este medio damos respuesta a su escrito recibido en esta Procuraduría de la Administración, en el que nos plantea las siguientes preguntas:

"... cuales (sic) son los **EFFECTOS LEGALES CONSTITUCIONALES Y ADMINISTRATIVOS** contemplados dentro de los ocho numerales del Artículo 28 y cuales (sic) son los efectos legales constitucionales de su último párrafo descritos up supra de la **LEY 284 DE 2002 QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.**

SEGUNDA PREGUNTA: En cuales (sic) supuestos de derecho y supuestos de hecho es viable la aplicación en debida forma descrita y en especial de su último párrafo in comento?

TERCERA PREGUNTA: Esta norma descrita **CONSTITUYE UNA NORMA NUMERUS CLAUSUS DE ESTRICTO CUMPLIMIENTO?**

Cuarta consulta: El artículo 56 numeral segundo de la ley 284 de 2022 permite dentro del cobro de cuotas de mantenimiento morosas incluir de forma unilateral cualesquiera otros cargos legales o costas legales provenientes de rubros diferentes a los contemplados en el artículo 28, último párrafo de la ley 284 de 2022 no atribuibles a los dueños de apartamentos?

Quinta Consulta: el último párrafo anexo al numeral octavo del Artículo 28 de la Ley 284 de 2002 de propiedad horizontal, de manera intrínseca constituye una infracción al ARTÍCULO 17 y 19 de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA, principio constitucional que dicta que no habrá fuero ni privilegios a ninguna persona natural ni persona jurídica ¿ (sic) "

En relación a las preguntas formuladas, debo indicar que a la Procuraduría de la Administración le corresponde, tal como lo prevé el numeral 1 del artículo 6 de la Ley No.38 de 31 de julio de 2000, Orgánica de esta entidad, ***“servir de consejera jurídica a los servidores públicos administrativos que consultaren su parecer respecto a determinada interpretación de la ley o el procedimiento que debe seguirse en un caso concreto”***, presupuesto que no se cumple en el presente caso, ya que quien hace las preguntas no es un servidor público, sino un particular.

No obstante, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 41 de la Constitución Política de la República de Panamá, que señala que toda persona tiene derecho a presentar peticiones y quejas respetuosas a los servidores públicos por materia de interés social o particular y el de obtener pronta resolución, y el numeral 6 del artículo 3 de la referida Ley No.38 de 31 de julio de 2000, que establece que una de nuestra misión es la de brindar orientación a los ciudadanos, damos esa orientación, no sin antes señalarle que la guarda de la integridad de la Constitución está reservada por la propia Constitución y la Ley, al Pleno de la Corte Suprema de Justicia, con audiencia del Procurador General de la Nación o de esta Procuraduría de la Administración (Cfr. art. 206 de la Constitución Política y artículo 86, numeral 1 del literal a del Código Judicial).

En ese sentido, aunque no nos es dable ni tampoco nos corresponde pronunciarnos sobre la constitucionalidad o no del artículo 28 de la Ley No. 28 de 14 de febrero de 2022, “Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010”, responderemos su consulta a manera de orientación general, indicándole que el criterio vertido no es una opinión que revista un carácter vinculante. Veamos:

En el contenido de las preguntas formuladas ninguna de ellas establecen qué clase de gasto es el que está cobrando el administrador de la propiedad horizontal, ni el mismo está contemplado en el Reglamento de Propiedad Horizontal o haya sido aprobado por la asamblea general de propietarios, sin embargo, el artículo 28 de la Ley No.284 de 2022, señala las medidas que se pueden aplicar al propietario moroso, así:

“Artículo 28. Cuando alguno de los propietarios incumpla su obligación de pago de las cuotas de gastos comunes en el plazo establecido, se aplicarán las siguientes medidas:

1. Se podrá cobrar un recargo de hasta un 20% sobre la cuota de gastos comunes dejada de pagar, posterior a la fecha establecida en el Reglamento de Copropiedad para el pago de la cuota de gastos comunes o, en su defecto, el último día del mes.
2. Se podrá anunciar en un lugar visible del inmueble el número de la unidad inmobiliaria morosa, número de finca y el monto sin especificación del nombre de su propietario.

3. Se podrá suspender el uso de las áreas comunes recreativas y los servicios comunes, como gas, internet, televisión por cable, cuando es común; servicio de portero eléctrico, uso de elevadores, aseo y demás servicios comunes para cuyo suministro es necesario el aporte de las cuotas de gastos comunes. Esta medida será aplicable a partir de los 2 meses o más del vencimiento de la obligación de pago.

Se exceptúa de este numeral la suspensión del servicio del agua.

4. Se podrá negar el servicio de vigilancia y seguridad, de correspondencia, servicio de portería, permisos para entrada de materiales o permisos para remodelaciones o construcciones en la unidad.
5. Se podrá restringir el uso de entrada por control remoto o facilidades tecnológicas al propietario de la unidad inmobiliaria morosa y a sus dependientes. Sin embargo, se deberá permitir el acceso del propietario de la unidad inmobiliaria por medio de la entrada de visitantes.
6. Se podrá restringir el acceso vehicular de visitas y proveedores no esenciales y/o urgentes. Deberá ser permitido el paso hasta la unidad inmobiliaria morosa de ambulancias, vehículos de emergencia, autoridades, proveedores de medicamentos o de alimentación, cuando se trate de personas en estado de vulnerabilidad.
7. Se podrá interponer un proceso ejecutivo, sirviendo de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados. Esta medida será aplicable a partir de los dos meses o más del vencimiento de la obligación de pago.
8. Se deberá informar por escrito a las instituciones acreedoras de hipotecas o fiduciarias sobre las unidades inmobiliarias que mantengan atraso de dos meses o más en el pago de sus cuotas de gastos comunes.

El propietario moroso pagará los gastos en que incurra la propiedad horizontal para la aplicación de estas acciones y recuperación de dichas expensas, incluyendo los honorarios por servicios profesionales.” (Subrayado de la Procuraduría).

Así las cosas, esta norma, señala las medidas que se pueden adoptar en contra del propietario que incumpla con sus obligaciones, que señala la Ley y sus reglamentos; incluido el Reglamento de Copropiedad o los gastos aprobados en asamblea general de propietarios, y una de estas medidas es la que contempla el numeral 7, que establece que se podrá interponer en contra del propietario moroso un proceso ejecutivo, en el que el estado de cuenta o los recibos no pagados servirán como título ejecutivo, indicando el último párrafo del citado artículo 28 que dicho propietario moroso pagará los gastos en que incurra la propiedad horizontal en recuperar su crédito, incluyendo los honorarios por servicios profesionales del abogado que atienda el caso.

Lo anterior quiere decir que en caso de que la propiedad horizontal adopte alguna de estas medidas en contra de un propietario moroso, éste queda compelido a pagar los gastos en que esta haya incurrido, así como los gastos por los servicios legales.

Esto, porque se entiende por “cuotas de gastos comunes”, la “Suma de dinero que debe pagar cada propietario de cada unidad inmobiliaria que esté inscrita a su nombre en el Registro Público, destinado a los gastos de conservación, administración, reparación, operación, mantenimiento, seguros y para el fondo de imprevisto, y aquello que establezca la Ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad o las que sean aprobadas por la asamblea de propietarios. Incluye los cuotas ordinarias y extraordinarias.”, según la definición que nos suministra el numeral 19 de su artículo 6 de la Ley 284 de 2022.

Por otra parte, no hay que olvidar que el artículo 1069 del Código Judicial se refiere a los gastos del proceso, en la que se incluye los servicios profesionales, al señalar lo siguiente:

”Artículo 1069, Se entiende por costas los gastos que se nacen por los litigantes en el curso del proceso, para la conveniente y acertada defensa de sus derechos y comprenden:

1. El trabajo invertido por el litigante o por su apoderado en la secuela del proceso;
2. El trabajo en derecho, bien por la parte o por su apoderado, ya sea verbal, ya por escrito;
3. Los gastos que ocasiona la práctica de ciertas diligencias, como honorarios de peritos y secuestros,

indemnización a los testigos por el tiempo que pierden y otros semejantes;

4. El valor de los certificados y copias que se aduzcan como pruebas; y
5. Cualquier otro gasto que, a juicios del juez, sea necesario para secuela del proceso..." (Subraya el Despacho).

El artículo 1070 del mismo cuerpo normativo, establece que los gastos enumerados en los numerales 1, 2 y 5, serán tasados por el juez de la instancia donde se haya causado, y los numerales 3 y 4 por el secretario de la primera instancia.

En conclusión, si al propietario moroso se le aplica algunas de las medidas establecidas en el artículo 28 de la Ley No.284 de 2022, tendrá que pagar los gastos en que incurrió la propiedad horizontal para poder aplicarla, más los gastos de servicios legales, sin perjuicio de pagar los gastos del proceso y las costas, en el evento que ésta haya escogido la acción señalada en el numeral 7 de dicho artículo, en cuyo caso deberá pagar además las costas de que trata el artículo 1069 del Código Judicial y cualquier otro gasto que, a juicio del juez, sea necesario para las secuelas del proceso.

En esta forma brindamos la orientación, reiterándole que la misma no es vinculante para la Procuraduría de la Administración.

Atentamente,


Rigoberto González Montenegro
Procurador de la Administración



RGM/gac
C-060-24