

Panamá, 27 de agosto de 1998.

Licenciada  
Mariblanca Staff Wilson  
Directora General del Registro Público  
E. S. D.

Señora Directora:

En cumplimiento de nuestras funciones Constitucionales y Legales y en especial como asesores jurídicos de los servidores públicos administrativos; acuso recibo de su Nota N° AL/1924/98, fechada 16 de julio de 1998, registrada en este Despacho el día 9 de agosto de 1998.

En el presente Oficio, su Despacho solicitó criterio a esta Procuraduría en los siguientes términos:

¿La Ley 13 de 28 de abril de 1993 ¿por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal¿, en su artículo 48, establece que para ser miembro de la Junta Directiva del bien sujeto a este Régimen, es indispensable estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Sin embargo, la Ley 13 de 1993 no señala si para la inscripción de dicha elección, el Registro Público debe solicitar constancia de la presentación al Notario Público del paz y salvo de las cuotas de mantenimiento.

En cambio la Ley 13 de 1993, en su artículo 65, exige la presentación al Notario Público del paz y salvo de las cuotas de mantenimiento para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.¿

Antes de entrar en materia, consideramos oportuno transcribir los artículos 48 y 65 de la Ley N°13 de 28 de abril de 1993 ¿Por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales.¿ cuyos textos son del siguiente tenor:

¿Artículo 48. Para ser miembro de la junta directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo, excepto en la constitución inicial, y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos dignatarios, no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo aprueba y lo incorpora al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Asamblea de Propietarios.

Prima Facie, podemos extraer de la norma reproducida, que para ser miembro de la Junta Directiva se requiere como requisito sine qua non, que la persona sea propietario del inmueble sujeto a propiedad horizontal, y estar al día en todas sus obligaciones financieras, como por ejemplo, el pago de cuotas de mantenimiento y conservación del edificio. Nótese que la norma sólo hace referencia de estos requisitos, para ser miembro de la junta directiva.

Como podemos observar, estas son medidas que se adoptan a lo interno de la Asamblea de Propietarios, para efectos de la escogencia de sus miembros en la Junta Directiva, y no guarda relación con la obligación de presentar constancia de paz y salvo ante el Notario Público, sobre cuotas de mantenimientos, para la inscripción de dicha elección en el Registro Público, pues como señalamos son normas establecidas a lo interno por la Asamblea de Propietarios. Es importante recordar, un aforismo jurídico que dice: ¿donde la Ley no entra a distinguir no le es dable al hombre hacerlo.¿

Esta norma debe ser cumplida y respetada por la Asamblea de Copropietarios quienes deben escoger al elegir a los miembros directivos, a aquellos que están al día en sus obligaciones, tal como lo señala el artículo 48.

Ahora bien, estos dignatarios, haciendo referencia a los miembros de la junta directiva no recibirán remuneración salvo que la Asamblea de propietarios lo admita y lo integre en el Reglamento de Copropiedad, sin embargo, en lo atinente al Administrador, podrá ser cualquier persona y por sus servicios recibirá una remuneración de acuerdo a lo que disponga la citada asamblea.

El artículo 65 de la Ley 13 de 1993, señala que ¿para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente de la misma deberá presentar al Notario Público evidencia escrita tales como: comprobante o estado de cuenta o recibo de paz y salvo que certifique que se encuentre al día en el pago de conservación y mantenimiento del edificio. Esta certificación podrá ser firmada indistintamente por el presidente o secretario o administrador del edificio. La certificación deberá ser protocolizada por el Notario Público en la respectiva escritura.¿ A este respecto concordamos con el criterio expuesto por la Dirección de Asesoría Legal del Registro Público, que la constancia del pago de las cuotas de mantenimiento sólo se solicitará, en los casos de transferencias de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal; en éste trámite el propietario u adquirente deberá certificar ante Notario Público, que está al día en sus cuotas de mantenimiento a través de recibos de paz y salvo u estados de cuenta, las cuales le permitirán demostrar que esta al día en sus pagos. Esta certificación podrá ser firmada indistintamente por el Presidente, Secretario o administrador.

En ese orden de ideas, debe tenerse presente el principio constitucional contenido en el artículo 18 de la Constitución Política, que prohíbe a los funcionarios hacer más allá de lo que la ley les ordena; nos referimos al principio de legalidad, que también es regulado en la Ley 33 de 8 de noviembre de 1984 ¿Por el cual se toman medidas sobre actuaciones administrativas y se dictan otras disposiciones.¿

¿Artículo 18. Los particulares sólo son responsables ante las autoridades por infracción de la Constitución o de la Ley. Los servidores públicos lo son por esas mismas causas y también por extralimitación de funciones o por omisión en el ejercicio de éstas.¿

¿Artículo 8. Se prohíbe establecer requisitos o trámites que no se encuentren previstos en las disposiciones legales y en los reglamentos a que se refiere el artículo 7 de esta Ley.¿

Las normas citadas nos llevan a deducir que es prohibido a los funcionarios ejecutar o reglamentar procedimientos que no estén expresamente normados en la Ley, en el caso bajo estudio, el artículo 48 de la Ley 13 de 1993, no reglamenta que para inscribir la elección de la Junta Directiva en el Registro Público, se requiera constancia de paz y salvo presentada ante Notario Público, del pago de cuotas de mantenimiento; por lo tanto, si la ley no señala este trámite, no corresponde al funcionario establecerlo pues, estará infringiendo el principio de legalidad contenido en la Constitución y la Ley.

Por lo expuesto, somos de opinión que el Registro Público, exigirá constancia del pago de cuotas de mantenimiento y conservación del edificio, al propietario u adquirente en los casos que tipifica la Ley 13 de 1993, específicamente el artículo 65.

En estos términos esperamos haber absuelto debidamente su solicitud, me suscribo de Usted, con la seguridad de mi aprecio y respeto.

Atentamente,

Alma Montenegro de Fletcher  
Procuradora de la Administración

AMdeF./20/cch.