

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista Número 1156

MINISTERIO PÚBLICO
PROCURADURÍA DE LA
ADMINISTRACIÓN

Panamá, 16 de noviembre de 2009

**Proceso contencioso
Administrativo de nulidad.**

**Concepto de la
Procuraduría de
la Administración.**

El licenciado **Fernando Alfonso Gómez**, actuando en su propio nombre y representación, solicita que se declare nulo, por ilegal, el artículo 60 del Reglamento de Copropiedad del edificio PH Vista Marina, aprobado mediante la resolución número 5-2003 de 20 de enero de 2003, emitida por el **Ministerio de Vivienda**.

Honorable Magistrado Presidente de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo, de la Corte Suprema de Justicia.

Acudo ante usted de conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del artículo 5 de la ley 38 de 2000, con la finalidad de intervenir en interés de la ley dentro del proceso contencioso administrativo nulidad descrito en el margen superior.

I. Antecedentes.

El Ministerio de Vivienda al emitir la resolución 5-2003 de 20 de enero de 2003, resolvió en su artículo segundo, aprobar el reglamento de copropiedad del P.H. Vista Marina. (Cfr. fojas 1 a 3 del expediente judicial).

El 15 de febrero de 2003, el citado reglamento fue inscrito en el Registro Público. (Cfr. foja 57 del expediente judicial).

El artículo 60 del reglamento de copropiedad del P.H. Vista Marina señala, entre otras cosas, que éste podrá ser enmendado por el promotor, es decir la sociedad Inmobiliaria Vista Marina, S.A., en cualquier fecha anterior a la primera enajenación de alguna de las oficinas o departamentos; y que el promotor podrá, en cualquier tiempo, reformar y adicionar dicho reglamento como consecuencia de la construcción y terminación de la torre B, sin requerir para esto del consentimiento de la junta directiva o de la junta de copropietarios del edificio. (Cfr. foja 48 del expediente judicial).

II. Pretensión.

El licenciado Fernando Alfonso Gómez, actuando en su propio nombre y representación, solicita que se declare nulo, por ilegal, el artículo 60 del reglamento de copropiedad del edificio PH Vista Marina, aprobado mediante la resolución número 5-2003 de 20 de enero de 2003, emitida por el Ministerio de Vivienda, ya que considera que dicho artículo infringe lo dispuesto en la ley 13 de 28 de abril de 1993, que regula el régimen de propiedad horizontal o propiedad de unidades departamentales, modificada por la ley 39 de 5 de agosto de 2002. (Cfr. gaceta oficial 22,275 de 30 de abril de 1993, corregida en la gaceta oficial 22,278 de 5 de mayo de 1993, y la gaceta oficial 24,613 de 8 de agosto de 2002).

III. Las normas que se aducen infringidas y los conceptos de las supuestas infracciones.

A. El artículo 38 de la ley 13 de 28 de abril de 1993, modificado por el artículo 28 de la ley 39 de 5 de agosto de

2002, que pasó a ser el artículo 40 del texto único ordenado por la Asamblea Legislativa el 11 de agosto de 2003, que se refiere al método para reformar los reglamentos de copropiedad. (Cfr. fojas 77 y 78 del expediente judicial).

B. Las siguientes disposiciones de la ley 38 de 2000: el artículo 34 que contiene los principios que informan al procedimiento administrativo; y el numeral 1 del artículo 201 que define el concepto de acto administrativo. (Cfr. fojas 79 a 83 del expediente judicial).

IV. Criterio de la Procuraduría de la Administración.

Este Despacho es de la opinión que no le asiste derecho al recurrente, por razón de que éste interpuso su demanda en contra del artículo 60 del reglamento de copropiedad del edificio PH Vista Marina, que constituye un instrumento jurídico de carácter privado, mediante el cual se rige la relación entre los copropietarios del inmueble y la empresa promotora del proyecto habitacional representada, en este caso, por la sociedad Inmobiliaria Vista Marina, S.A., petición ésta que únicamente podría ser ventilada en los juzgados ordinarios.

En ese contexto, resulta evidente que la demanda contencioso administrativa de nulidad interpuesta por el licenciado Fernando Alfonso Gómez, en su propio nombre y representación, debió enderezarse en contra de la resolución número 5-2003 de 20 de enero de 2003, emitida por el Ministerio de Vivienda, ya que es éste el acto administrativo mediante el cual se aprobó el aludido reglamento de copropiedad.

De esta manera, hubiera podido establecerse si el ya mencionado artículo 60 del reglamento de copropiedad del edificio PH Vista Marina es o no violatorio del artículo 38 de la ley 13 de 28 de abril de 1993, modificado por el artículo 28 de la ley 39 de 5 de agosto de 2002, vigente a la fecha de aprobación del citado reglamento.

Por lo expuesto esta Procuraduría solicita al Tribunal que se declare NO VIABLE la demanda contencioso administrativa de nulidad interpuesta por el licenciado Fernando Alfonso Gómez, en su propio nombre y representación, para que se declare nulo, por ilegal, el artículo 60 del reglamento de copropiedad del edificio PH Vista Marina, aprobado mediante la resolución número 5-2003 de 20 de enero de 2003, emitida por el Ministerio de Vivienda.

V. Derecho. Se niega el invocado por el demandante.

Del Honorable Magistrado Presidente,

Oscar Ceville
Procurador de la Administración

Nelson Rojas Avila
Secretario General