Panamá, 24 de junio de 2025.
Nota C-160-25

Señor Ministro:

Ref.: Momento preciso en que se puede realizar el cambio de administración de un PH, del promotor a favor de la Asamblea de Propietarios.

Me dirijo a usted en esta ocasión y, con nuestro acostumbrado respeto, con la finalidad de dar respuesta a la Nota DS-AL-686-2025, presentada el día 11 de junio de 2025, ante la Secretaría de Consultas y Asesoría Jurídica, a través de la cual consulta sobre: "*...el procedimiento e interpretación en torno al momento preciso en que se puede realizar el cambio de administración del promotor de la Asamblea de Propietarios tal como lo dispone el artículo 42 numeral 4, en concordancia con el artículo 74, de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal*".

El texto de las normas legales sobre las cuales recae su consulta es el siguiente:

> "**Artículo 42.** Las mejoras consistentes en proyectos destinados al Régimen de Propiedad Horizontal cuyo desarrollo sea por etapas podrán incorporarse a medida que las respectivas unidades inmobiliarias se vayan construyendo si, además de cumplir con las formalidades de los artículos 38 y 39 en cuanto sean aplicables, median las siguientes causas:
> (...)
> 4. ***Que la administración de la propiedad horizontal sea responsabilidad del promotor y/o propietario inicial hasta que se complete la totalidad***, pudiendo requerir el promotor y/o propietario inicial únicamente la participación correspondiente a la cuota de gastos comunes de cada propietario que haya adquirido su unidad inmobiliaria desde el momento en que adquiera el título de propiedad. ***Una vez perfeccionada la venta e inscripción del 51% de las unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal (originaria o derivada), los propietarios tendrán derecho a elegir una Junta Directiva que reemplace a los miembros designados por el promotor.***

Ingeniero
JAIME A. JOVANÉ C.
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Ciudad.

El porcentaje ...

> El porcentaje mínimo de avance de la construcción de las mejoras y la infraestructura requerida para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal será reglamentado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial." (Énfasis suplido)
>
> "**Artículo 74.** Los miembros de la Junta Directiva de que trata el artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea de Propietarios, mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble. En el caso de existir más de un propietario postulado para un mismo cargo de la Junta Directiva, será escogido el propietario que reciba el voto favorable de la mayoría simple de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de las unidades que conforman el bien inmueble.
>
> La designación inicial para tales cargos se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.
>
> *La designación inicial realizada por el promotor de los miembros de la Junta Directiva deberá ser renovada por los propietarios al momento en que* ***se dé el traspaso del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble con independencia de que el proyecto sea realizado por etapas o fases***." (Énfasis suplido)

Como es posible advertir, de conformidad con el artículo 42 de la Ley N°284 de 2022, las mejoras que se construyan en *proyectos destinados al Régimen de Propiedad Horizontal, cuyo desarrollo sea por etapas*, podrán ser incorporadas a éste, si se cumplen las condiciones que establece dicha norma legal, entre ellas, la contemplada en el numeral 4, conforme al cual *la administración de la propiedad horizontal debe ser responsabilidad del promotor y/o propietario inicial hasta que se complete la totalidad (entiéndase, del proyecto incorporado al régimen de Propiedad Horizontal)*; siendo así que, según se desprende de la citada disposición legal, *una vez inscrita la venta del 51% de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal (originaria o derivada) en el Registro Público de Panamá, los propietarios tendrán derecho a elegir una Junta Directiva que reemplace a los miembros designados por el promotor.*

En concordancia, el último párrafo del artículo 74 de el mismo cuerpo de normas, esclarece lo concerniente a las unidades inmobiliarias sobre las cuales ha de recaer dicho porcentaje del 51%, señalando en tal sentido que el mismo deberá ser aplicado a *la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble*, con independencia de que el proyecto sea realizado por etapas o fases (es decir, indistintamente de si ese fuese el caso).

A juicio de este Despacho el texto de las normas legales citadas es claro y no deja margen a dudas sobre su alcance, por lo que en atención a la regla de interpretación y aplicación de la ley, contemplada en el artículo 9 del Código Civil, según el cual, *"Cuando el sentido de la ley es claro, no se desatenderá su tenor literal, a pretexto de consultar su espíritu"*, concluye, en respuesta a la interrogante planteada, que los propietarios de unidades inmobiliarias de un **proyecto** sometido al régimen de propiedad horizontal, desarrollado por etapas, *tendrán derecho a elegir una Junta Directiva que reemplace a los miembros designados por el promotor, una vez éste hubiere completado la totalidad del proyecto incorporado al régimen de Propiedad Horizontal y,* además, se hubiere ***perfeccionado el traspaso del 51% de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal (originaria o derivada).***

Aprovecho la oportunidad para reiterarle las seguridades de mi alta consideración.

GRETTEL VILLALAZ DE ALLEN
Procuradora de la Administración

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO PÚBLICO
DESPACHO SUPERIOR
PROCURADURÍA DE LA ADMINISTRACIÓN

GVdeA/dc
C-139-25