

REPÚBLICA DE PANAMÁ



Vista 497

MINISTERIO PÚBLICO  
PROCURADURÍA DE LA  
ADMINISTRACIÓN

Panamá, 11 de marzo de 2024.

Proceso Contencioso  
Administrativo de  
Plena Jurisdicción Especial.

Concepto de la Procuraduría de  
la Administración.  
Expediente 1191512023.

La Licenciada Marleny E. Medina V., actuando en nombre y representación del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, para que se declare nula, por ilegal, la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, sus actos confirmatorios, y para que se hagan otras declaraciones.

**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 4 del artículo 5 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, con la finalidad de intervenir en interés de la ley en el proceso contencioso administrativo de plena jurisdicción especial descrito en el margen superior.

**I. Cuestión Previa. Rol de la Procuraduría de la Administración.**

Este Despacho observa que a foja 136 del expediente judicial se encuentra el **Oficio 2715 de 23 de noviembre de 2023**, a través de la cual se ordena correrle traslado de la demanda en estudio a la **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, por el término de cinco (5) días, para que conteste la misma, ya que la Procuraduría de la Administración: “... *intervendrá en la presente causa, en interés de la Ley.*”

**II. Breves antecedentes**

Conforme observa este Despacho, el **7 de noviembre de 2023**, la Licenciada Marleny E. Medina V., actuando en nombre y representación del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, presentó una demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción para que se

declare nula, por ilegal, la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial** (Cfr. fojas 63 a 80 del expediente judicial), a través del cual se resolvió lo siguiente:

**“PRIMERO: SE ORDENA** a la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, otorgar el Visto Bueno y permitir la instalación inmediata de la Sala de Juegos en el Local No. 12, autorizada mediante Resolución No.MEF-RES-2021-2178 de 11 de octubre de 2021, de la Dirección de Hipódromos y otros Juegos de Suerte de Azar, de la Junta de Control de Juegos del Ministerio de Economía y Finanzas, conforme al Artículo 30 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 y el Artículo 47 de la Constitución Política de Panamá.

**SEGUNDO: SE ORDENA** a los miembros que conforman la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** a convocar una Asamblea de Propietarios para cubrir las vacantes existentes en la Junta Directiva o para la elección de una nueva Junta Directiva.

**TERCERO: SE ORDENA** a los miembros que conforman la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** la apertura inmediata de una cuenta bancaria a nombre de la Asamblea de Propietarios del **P.H. DESARROLLO GARZA-VIA ESPAÑA**, conforme al Artículo 81 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, y notificar de inmediato a los propietarios de la existencia de la nueva cuenta bancaria a la cual deben realizar sus depósitos o transferencias de sus cuotas de gastos comunes.

**CUARTO: SE ORDENA** a los miembros que conforman la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** a realizar las reparaciones urgentes de las áreas comunes deterioradas de la mencionada propiedad horizontal, así como devolver a su estado original y de libre tránsito las áreas comunes que estén cerradas o en uso exclusivo no autorizado debidamente, de alguna unidad inmobiliaria del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** u otros.

**QUINTO: SE SANCIONA** al señor **ISAAC TAWACHI**, varón, panameño, casado, mayor de edad, portador de la cédula de identidad personal No. 3-71-593, en su condición de Presidente de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** y al señor **ADRIAN DIEZ**, en su condición de Tesorero de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**: con la suma de Dos Mil Quinientos Balboas con 00/100 (B/.2,500.00) cada uno, por infringir el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los Artículos 6 (numeral 7), 19, 61, 62, 80 (numerales 9,16, 23), 81 y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022; y el Artículo 47 de la Constitución Nacional.

Esta multa no podrá ser pagada de los fondos de la propiedad horizontal, por no haberse probado que sus actuaciones provienen del mandamiento de la Asamblea de Propietarios.

**SEXTO: SE ORDENA** a la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A.** la entrega inmediata de fondos que pertenecen a la Asamblea de Propietarios del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los cuales deben ser confrontados con los estados de la cuenta bancaria a los cuales fueron depositados o transferidos.

**SÉPTIMO: INHABILITAR TEMPORALMENTE POR EL TÉRMINO DE TRES (3) AÑOS** como Administradora del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** a la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A.**, sociedad anónima inscrita a folio mercantil 155708986, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, por infringir el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los Artículos 81, 93 (numerales 15 y 16), 94 y 95 y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022; y el Artículo 47 de la Constitución Nacional.

**OCTAVO: INHABILITAR TEMPORALMENTE POR EL TÉRMINO DE TRES (3) Años DE FORMA SOLIDARIA** como Administradora del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** a la señora **IRMA DEL CARMEN NEIRA MELÉNDEZ**, mujer, panameña, soltera, mayor de edad, con cédula de identidad personal No 8-237-2379, por infringir el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los artículos 81, 93 (numerales 15 y 16), 94 y 95 y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022; y el Artículo 47 de la Constitución Nacional.

**NOVENO: SE ORDENA** a la nueva o restaurada Junta Directiva, o en su defecto la Asamblea de Propietarios, designar de manera urgente un nuevo Administrador, que le haga frente a todas las situaciones de la propiedad horizontal, y que han sido ordenadas en esta resolución, sobre el mantenimiento de áreas comunes, y posibles daños a las unidades inmobiliarias por terceros.

**DÉCIMO: COMUNICAR** a las partes, que la presente resolución admite el Recurso de Reconsideración o Recurso de Apelación, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la notificación de esta resolución.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, Artículos 6 (numeral 7), 19, 61, 62, 80 (numerales 9, 16, 23), 81, 93 (numerales 15 y 16), 94, 95, 108 (numeral 12) y 109 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, Artículo 47 de la Constitución Nacional. Ley 38 de 31 de julio de 2000, que regula el Procedimiento Administrativo.”

En atención a la medida adoptada por la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, la actora interpuso el correspondiente recurso de reconsideración, mismo que fue decidido a través de la **Resolución 31-2023 de 9 de mayo de 2023**, que mantuvo en todas sus partes la Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022 (Cfr. fojas 81-93 del expediente judicial).

Debido a su disconformidad con la decisión de la entidad, la actora acudió en grado de apelación ante el **Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, lo que dio lugar a que emitiera la **Resolución 714-2023 de 21 de agosto de 2023**, a través de la cual, se confirma en todas sus partes la Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022 (Cfr. fojas 94-104 del expediente judicial).

Esa última resolución fue notificada a la Licenciada Marleny E. Medina V., apoderada legal de la Junta Directiva de la accionante el **6 de septiembre de 2022**. Una vez agotada la vía gubernativa en la forma antes descrita, el **7 de noviembre 2023**, el **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, por medio de su apoderada judicial, acudió a la Sala Tercera para interponer la demanda que ocupa nuestra atención, a fin que se declare nula, por ilegal, la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, sus actos modificatorios; y como consecuencia de lo anterior se revoque la orden para la instalación de la Sala de Juegos en el Local 12, se ordene dejar sin efecto la multa impuesta a los señores Isaac Tawachi y Adrián Diez, y la inhabilitación temporal a la sociedad Administración Neira Meléndez, S.A. y a la señora Irma Neira de Meléndez (Cfr. foja 61 del expediente judicial).

En otro orden de ideas, este Despacho advierte que a través de la **Resolución de veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintitrés (2023)**, fue admitida la presente demanda y se le corrió traslado al Director de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, para que en el término de cinco (5) días, rindiera su informe explicativo de conducta en relación con la actuación adelantada en la celebración de la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, quien a través de la Nota 14.1403-1901-2023 de 11 de diciembre de 2023, presentó el informe de conducta solicitado (Cfr. fojas 135 y 137-150 del expediente judicial).

En ese mismo sentido, mediante la Resolución de veintitrés (23) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), se le corrió traslado a la Fundación Tikun y a la sociedad Administración Neira Meléndez, S.A., como terceros interesados, quienes comparecieron al

proceso y contestaron la demanda, a través de sus apoderados judiciales (Cfr. fojas 135, 154-155, 159-176, 177, 181-194 del expediente judicial).

### **III. Normas que se aducen infringidas.**

La apoderada especial de la accionante, señala que el acto acusado de ilegal, vulnera las siguientes disposiciones:

**A. Los artículos 2, 81, 83, 96, 108 (numeral 9) y 122 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022**, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, y subroga la Ley 31 de 18 de junio de 2010, disposiciones que en su orden guardan relación con que, el Régimen de Propiedad Horizontal tiene como principios rectores asegurar el mantenimiento, salubridad, seguridad y conservación de los bienes privados y bienes comunes que coexisten dentro de la propiedad horizontal, promoviendo el bienestar de todos sus propietarios; que los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y esta deberá determinar quiénes podrán girar sobre dichas cuentas, que, en todo caso, debe ser más de un dignatario; que los miembros de la Junta Directiva no serán responsables personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley; que el administrador no será responsable personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecute en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios o de la Junta Directiva, de conformidad con la presente Ley; que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad Horizontal y tendrá entre sus funciones, la de conocer y resolver las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y el administrador, a fin de que se cumpla con esta Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad, y su decisión será vinculante; y, que todos los reglamentos de copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, y se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año,

contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley (Cfr. Gaceta Oficial Digital 29476-C de 14 de febrero de 2022 y fojas 51-58 del expediente judicial); y,

**B. Los artículos 34, 36 y 162 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000**, que establece el procedimiento administrativo general; normas que indican los principios que informan al procedimiento administrativo general, entre estos, estricta legalidad, debido proceso y objetividad; que ninguna autoridad podrá celebrar o emitir un acto para el cual carezca de competencia de acuerdo con la ley o los reglamentos; y, que los recursos podrán fundarse en cualquier infracción del ordenamiento jurídico, incluyendo la desviación de poder (Cfr. fojas 58-60 del expediente judicial).

#### **IV. Posición de la parte actora respecto a los cargos de infracción.**

Tal como lo hemos mencionado en los párrafos que anteceden, el **7 de noviembre 2023**, la Licenciada Marleny E. Medina V., actuando en nombre y representación del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, presentó la demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción, con el propósito que la Sala Tercera declare nulo, por ilegal, la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, porque considera:

“**I. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 108 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

Si bien es cierto lo que menciona el funcionario de primera instancia en la parte motiva de la Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022 y las resoluciones que la confirman, que el artículo 108, numeral 9, establece que la Dirección de Propiedad Horizontal conocerá de las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de propietarios, la Junta Directiva y el Administrador, a fin de que se cumpla con esta Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad, y su decisión será vinculante, este no es el aspecto en discusión.

El artículo 108 de la Ley 284 establece de manera taxativa las funciones de la Dirección de Propiedad Horizontal, no encontrándose dentro de las mismas la facultad de pronunciarse sobre el uso específico que se le dé a un local comercial que forma parte del Régimen de Propiedad

Horizontal, ya que para regular esta materia cada propiedad horizontal cuenta con su Reglamento de Copropiedad.

Adicional a lo anteriormente comentado, tampoco se indica en el artículo 108 de la Ley 284 que la Dirección de Propiedad Horizontal sea la competente para ordenar a que la Junta Directiva de una propiedad horizontal otorgue un visto bueno e instruya la instalación inmediata de una Sala de Juegos de Azar en un local comercial que forma parte de un régimen de propiedad horizontal.

Para el caso que sub judice, en relación a las actividades comerciales a desarrollar en los locales comerciales ubicados en el P.H. DESARROLLO GARZA VÍA ESPAÑA, el Reglamento de Copropiedad dispone que los mismos deberán ser usados única y exclusivamente para fines comerciales, profesionales u oficiales que no riñan con la moral y las buenas costumbres. Igualmente, en el artículo 24 del Reglamento de Copropiedad, se enfatiza la prohibición a los propietarios de locales comerciales, de hacer uso o permitir el uso de su local o de las áreas comunes en forma distinta de la indicada en el Reglamento y en general, en forma contraria a la Ley, la moral y las buenas costumbres.

Adicional, en la misma excerta legal se prohíbe a los propietarios hacer uso o permitir el uso de su local o de las áreas comunes en forma tal que perturbe o pueda perturbar la tranquilidad y el sosiego de los demás propietarios y desmerecer el buen nombre del Condominio.

Para concluir con este argumento, pudiera incluso considerarse como aceptable, que la autoridad disponga a que se cumpla con una disposición del reglamento (que se discuta dar o no el visto bueno), lo que resulta abusivo es ordenar a la Junta Directiva emitir un visto bueno obligatoriamente, que satisfaga el interés del recurrente, en menoscabo del resto de los que conforman el régimen de copropiedad. Esto se traduce en un exabrupto, abuso de poder y extralimitación de funciones.

**II. La Resolución No. 67 -2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del numeral 5 del artículo 2 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

Existe violación de este precepto legal de forma directa por omisión, ya que antes de adoptar una decisión como la ordenada por la Dirección de Propiedad Horizontal, se debe convocar una Asamblea de Propietarios, como máximo organismo dentro del régimen de propiedad horizontal, y someter a votación de este organismo si se emite o no el visto bueno para que realicen los trabajos de remodelación a fin de que puedan desarrollar una actividad comercial en específico y que la decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios sea respetada y acatada por todos los miembros, Junta Directiva y Administrador. En este sentido, la Dirección de Propiedad Horizontal, debe desempeñar una función conciliadora, que permita a través de una Asamblea de Propietarios que los mismos manifiesten su aprobación o rechazo de emitir el visto bueno de que se instale una sala de juegos o casinos, en la propiedad horizontal que está conformada por todos los propietarios, no solo por uno. Por lo tanto, para los efectos de la aprobación de los trabajos de remodelación que requiere el Local 12 para operar una

Sala de Juegos (casino), se requería el 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que constituyen la propiedad horizontal.

**III. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 81 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

El artículo 81 de la Ley 284, esta disposición ha sido violada por aplicación indebida, en el sentido de que en esta disposición se desprende específicamente que los fondos deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, sin establecer a nombre de quién debe estar la cuenta bancaria que se utilizará para depositar los fondos provenientes de la administración.

No podemos desconocer que el P.H. DESARROLLO GARZA-VIA ESPAÑA se incorpora al régimen de propiedad horizontal el 30 de diciembre de 1981, mediante Escritura Pública 6833 de 17 de diciembre de 1981, por lo que estamos hablando de una propiedad horizontal que data de casi 42 años, que tiene la obligación de adecuar su reglamento de propiedad horizontal a la nueva normativa, ya que la obligación a la que hace referencia el funcionario de primera instancia, específicamente el artículo 93 de la Ley 284, entró en vigencia al momento de promulgarse la misma en gaceta oficial, es decir 14 de febrero de 2022 y que además, se concedía un año para adecuar a las propiedades horizontales de vieja data, como es el caso que nos ocupa, a la nueva regulación, sin embargo, no se nos ha concedido la oportunidad, ya que el presente proceso lleva varios meses en desarrollo y al momento en que se dicta la Resolución No. 67 -2022 de 14 de diciembre de 2022, todavía estábamos dentro del tiempo oportuno concedido por ley para realizar las modificaciones al reglamento, lo cual no ha sido posible por mantenernos en pleito.

**IV. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 83 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

Esta disposición ha sido infringida en forma directa por omisión, a pesar de que el precepto legal es claro y dispone que los miembros de la Junta Directiva no serán responsables por las actuaciones que ejecuten en ejercicio de su cargo o por mandato de la Asamblea de Propietarios, la Dirección de Propiedad Horizontal desatendiendo el tenor de esta disposición, aplicó una sanción pecuniaria a los miembros de la Junta Directiva, en su condición de Presidente y Tesorero, al imponerles una multa de dos mil quinientos balboas (B/. 2,500.00) a cada uno.

Vale la pena mencionar que al no estar reglamentada la Ley 284, la imposición de la multa quedó al criterio arbitrario del funcionario de primera instancia, lo cual se agrava con la falta de parámetro para aplicación por la inexistencia de un reglamento.

**V. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 96 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

Esta disposición ha sido violada de forma directa por omisión, ya que a pesar de que en el artículo 119 de la Ley 284 se señala que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial tiene competencia para ordenar la inhabilitación, temporal o definitiva, lo cual implica una apariencia de derecho, también señala que la autoridad en mención deberá reglamentar este proceso administrativo.

Actualmente, la autoridad no ha emitido una reglamentación que regule el proceso para inhabilitar tanto a miembros de la Junta Directiva como al Administrador, por lo tanto, la decisión de inhabilitar a la sociedad ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A. y a la señora IRMA DEL CARMEN NEIRA MELÉNDEZ de manera temporal, es producto de una extralimitación de funciones, quedando este aspecto al criterio arbitrario del funcionario de primera instancia.

**VI. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de vivienda y ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 122 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

Existe violación directa de este precepto legal por omisión, ya que no se aplicó, de haberla aplicado, hubiesen concluido que la Asamblea de Propietarios contaba con un término prudencial para realizar las adecuaciones necesarias al Reglamento, convocar una Asamblea Extraordinaria que permitiera elegir una nueva Junta Directiva e incluso evaluar la labor realizada por la Administración. Como las resoluciones recurridas omitieron aplicar este precepto, cercenaron el derecho otorgado por la ley a la Asamblea de Propietarios de acogerse al término correspondiente, realizar las modificaciones y tomar las decisiones necesarias y dar por concluido el asunto que nos ocupa.

**VII. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 34 de la Ley 38 de 3 I de julio de 2000.

...

Este precepto legal ha sido infringido de manera directa por omisión. De acuerdo con este precepto, las actuaciones administrativas se efectuarían con arreglo a normas de informalidad, imparcialidad, uniformidad, economía, celeridad y eficacia, garantizando la realización oportuna de la función administrativa, sin menoscabo del debido proceso legal, con objetividad y con apego al principio de estricta legalidad. Entendiéndose como el principio de estricta legalidad a aquel principio de derecho administrativo que establece que las actuaciones administrativas de las entidades públicas, deben darse con apego a las estipulaciones establecidas por ley cumpliendo el debido proceso y actuando con objetividad. Sin embargo, la Dirección de Propiedad Horizontal en su actuación omite el término de un año, otorgado por ley, con que cuenta la Asamblea de Copropietarios para adecuar su Reglamento y convocar una Asamblea Extraordinaria.

De haber tomado en cuenta esta disposición, hubiese concluido necesariamente que nuestros representados contaban con un término

otorgado por la ley para realizar estas adecuaciones y que no se encontraban en violación de la misma.

**VIII. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 36 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

Este precepto legal ha sido infringido de manera directa por comisión, ya que en la parte resolutive del acto administrativo recurrido se deja ver claramente que la Dirección de Propiedad Horizontal decidió actuaciones para las cuales no mantiene competencia, como es el caso de ORDENAR se otorgue visto bueno y permitir la instalación de una Sala de Juegos.

Como ya ha quedado acreditado este tipo de autorizaciones le competen otorgarla a la Junta Directiva de la propiedad horizontal, con previa ratificación de la Asamblea de Propietarios.

**IX. La Resolución No. 67-2022 de 14 de diciembre de 2022** dictada por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y las Resoluciones que la confirman, son violatorias del artículo 162 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000.

...

Este precepto legal ha sido infringido de manera directa por comisión, al tener la Dirección de Propiedad Horizontal funciones taxativas señaladas por ley sin embargo, han desatendido sus funciones y han extralimitado su actuar, cuando lo correcto era ceñirse a la regulación y disponer del término oportuno otorgado por ley para realizar las adecuaciones correspondientes, sin necesidad de sancionar de manera arbitraria a los miembros de la Junta Directiva y ordenar actuaciones para las cuales carece de competencia, como ordenar a la Junta Directiva emitir un visto bueno para efectuar trabajos de remodelación a un local comercial, cuyo fin es la instalación de una sala de juegos de azar o casino.” (El destacado es de la fuente y el subrayado es nuestro) (Cfr. fojas 51-60 del expediente judicial).

#### **V. Posición del Director de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, respecto a los cargos de infracción.**

Por otra parte, el 11 de diciembre de 2023, el Director de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante Nota 14.1403-1901-2023 de 11 de diciembre de 2023, presentó su informe de conducta, a través de la cual indicó, entre otras cosas, lo siguiente:

“...

Que en la **Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022** se estableció un análisis completo y claro de la controversia presentada por las partes ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Que lo ordenado en el punto Primero del Resuelve de dicha resolución, a la Junta Directiva, de otorgar el visto bueno y permitir la instalación de la Sala de Juegos en el Local No.12, autorizada mediante Resolución No.MEF-RES-2021-2178 de 11 de octubre de 2021, de la Dirección de Hipódromos y otros Juegos de Suerte y Azar, de la Junta de Control de Juegos del Ministerio de Economía y Finanzas, tiene su fundamento en el párrafo primero del Artículo 30 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 y el Artículo 47 de la Constitución Política de Panamá.

...

De la norma antes citada, se desprende que, los propietarios utilizarán su unidad inmobiliaria de acuerdo al destino previsto en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad. El P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA es solo de uso comercial, conforme al Reglamento de Copropiedad aprobado por este Ministerio. El Reglamento de Copropiedad de esta propiedad horizontal no señala taxativamente que tipo de comercio o actividad económica se encuentran prohibidos para establecer en las unidades inmobiliarias.

La Dirección de Hipódromos y otros Juegos de Suerte y Azar, de la Junta de Control de Juegos del Ministerio de Economía y Finanzas mediante Resolución No.MEF-RES-2021-2178 de 11 de octubre de 2021, es la entidad gubernamental encargada de otorgar las licencias de salas de juegos de suerte y azar, no encontró impedimento para establecer dicha actividad económica.

La Dirección de Propiedad Horizontal conforme al numeral 9 del Artículo 108 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, tiene la competencia de conocer las quejas en contra de decisiones de la Junta Directiva, cuando aplica el Reglamento de Copropiedad de forma discrecional, vulnerando de esta manera el derecho de uso y disfrute que tienen los propietarios de las unidades inmobiliarias, que en el caso que nos ocupa, es de uso comercial. Se invoca el Artículo 47 de la Constitución Nacional, dado que resguarda el derecho de propiedad.

Conforme al numeral 11 del Artículo 108 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, le otorga competencia a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de velar por el cumplimiento de la presente Ley.

...

Cabe señalar que, al aplicar los Reglamentos de Copropiedad discrecionalmente por la Junta Directiva, no solo se puede vulnerar la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, se puede quebrantar otras normas regulatorias sobre una propiedad horizontal de uso comercial. A la propiedad horizontal no solo le es aplicable la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, a dicha comunidad le son aplicables otras normas. El Reglamento de Copropiedad no es un instrumento jurídico que crea fueros sobre la propiedad horizontal, que impida la aplicación de otras normas legales distinta a la que regula este régimen especial de propiedad privada.

La orden de hacer contenida en el Segundo punto del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, de que los dos miembros que conforman la Junta Directiva, convoquen una Asamblea de Propietarios para cubrir las vacantes existentes en la Junta Directiva o la escogencia de una nueva Junta Directiva, se fundamente en el párrafo segundo del Artículo 77 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, dado que,

tres (3) miembros de la Junta Directiva fallecieron conforme a los Certificados de Defunción del Tribunal Electoral aportados con la solicitud de queja, por ende, dos (2) miembros no constituyen el quorum reglamentario para que la Junta Directiva sesione legalmente.

...

La orden de hacer contenida en Tercer punto del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, de que los dos (2) miembros que conforman la Junta Directiva, procedan urgentemente a la apertura una cuenta bancaria en la que sea la titular la Asamblea de Propietarios del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**.

Esta orden se fundamenta en el Artículo 81 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, norma que establece que los fondos deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y esta deberá determinar los dignatarios que pueden girar sobre dichas cuentas.

...

El **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** como persona jurídica no aparece como titular de una cuenta bancaria en la cual se depositen los fondos provenientes del pago de las cuotas de gastos comunes. La Ley 31 de 18 de junio de 2010, norma que antecedió a la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, establecía en su Artículo 77 que los fondos provenientes de la administración tenían que ser depositados en la cuenta o cuentas que determine la Junta Directiva y tiene indicar los dignatarios que podía girar sobre dichas cuentas. Cabe destacar que, estos Dignatarios solo pueden ser propietarios de una o más unidades inmobiliarias dentro de la Propiedad Horizontal, tal como lo establece el Artículo 75 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022;

...

La apertura de cuentas bancarias en la cual se depositen los fondos de las cuotas de gastos comunes, pagadas por los propietarios de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal, existe claramente desde la entrada en vigencia de la Ley 31 de 18 de 2010 (sic) y se establece también en la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

El numeral 22 del Artículo 93 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, establece que el Administrador está obligado a depositar los fondos provenientes de las cuotas de gastos comunes y del Fondo de Imprevistos en el banco o banco que determine la Junta Directiva, bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal.

...

El titular de la cuenta bancaria a la cual se depositan las cuotas de gastos comunes pagadas por los propietarios del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, es un tercero, es la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELENDEZ, S.A.** administradora de dicha propiedad horizontal.

La orden de hacer contenida en el Cuarto punto del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, se fundamenta en el Artículo 60 de la Ley 284 de 2022, que señala taxativamente, que la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal corresponden a la Asamblea de Propietarios y será ejecutada de manera coordinada por la Junta Directiva y la Administración. Igualmente se fundamenta en los numerales 4, 10 y 11 del Artículo 80 de la Ley 284 de 2022. Los numerales 2, 7, y 12 del Artículo 93 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

La sanción establecida a **ISAAC TAWACHI**, en su condición de Presidente de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, y al señor **ADBIAN DLEZ**, en su condición de Tesorero de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**: con la suma de Dos Mil Quinientos Balboas con 00/100 (B/.2,500.00) cada uno, por infringir el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los Artículos 6 (numeral 7), 19, 61, 62, 80 (numerales 9, 16, 23), 81 y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022; y el Artículo 47 de la Constitución Nacional.

La Facultad de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para sancionar a quienes infrinjan la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 y el Reglamento de Copropiedad, encuentra su sustento en el numeral 12 del Artículo 108 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

La orden de hacer contenida en el punto Sexto del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, se fundamenta en el numeral 22 del Artículo 93 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, que establece la obligación del Administrador de depositar los fondos provenientes de las cuotas de gastos comunes y del Fondo de Imprevistos en el banco o banco que determine la Junta Directiva, bajo el nombre de Asamblea de Propietarios.

Conforme al numeral 11 del Artículo 108 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, le otorga competencia a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de velar por el cumplimiento de la presente Ley.

La orden de hacer contenida en el punto Séptimo del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, de inhabilitar temporalmente por el término de tres (3) años como Administradora del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** a la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELENDEZ, S.A.**, sociedad inscrita a folio mercantil 155708986, de la Sección Mercantil del Registro Público de Panamá, por infringir el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los Artículos 81, 93 (numerales 15 y 16), 94, 95 y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, y el Artículo 47 de la Constitución Nacional.

La facultad de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para inhabilitar de forma temporal o definitiva a los miembros de la Junta Directiva o el administrador que infrinjan la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, encuentra su sustento en el Artículo 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022. Inhabilitación que se realizó conforme a las decisiones de la Dirección de Propiedad Horizontal, por manejo irregular de las cuotas de gastos comunes de los propietarios, dado que son depositadas a la cuenta bancaria, en la cual aparece como titular un tercero, la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELENDEZ, S.A.**

...

La orden de hacer contenida en el punto Séptimo del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, de inhabilitar temporalmente por el término de tres (3) años como Administradora del

**P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** a la Representante Legal de la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELENDEZ, S.A., IRMA DEL CARMEN NEIRA MELENDEZ**, por infringir el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los Artículos 81, 93 (numerales 15 y 16), 94, 95 y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, y el Artículo 47 de la constitución Nacional; ya que, es la representante de la empresa administradora ante la propiedad horizontal y quien imparte las ordenes dentro de la administración, tiene la condición de gerente de dicha empresa.

Esto no es un impedimento para que la empresa administre otras propiedades horizontales y que la persona natural pueda ejercer a título personal, como administradora en otras propiedades horizontales, esta inhabilitación gira en torno a la propiedad horizontal denominada **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, que es donde la Dirección de Propiedad Horizontal determinó que existe un manejo irregular de las cuotas de los propietarios y se han violado normas de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, así como del Reglamento de Copropiedad de la mencionada propiedad horizontal.

La facultad de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para inhabilitar de forma temporal o definitiva a los miembros de la Junta Directiva o el administrador que infrinjan la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, encuentra su sustento en el Artículo 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022. Inhabilitación que se realizó conforme a las decisiones de la Dirección de Propiedad Horizontal, por manejo irregular de las cuotas de los propietarios, dado que son depositadas a la cuenta bancaria, en la cual aparece como titular un tercero, la empresa **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELENDEZ, S.A.**

...

La orden contenida en el punto Octavo del Resuelve de la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, se fundamenta en el Artículo 60 de la Ley 284 de 2022, que señala taxativamente, que la administración, mantenimiento y conservación de los bienes comunes de la propiedad horizontal corresponden a la Asamblea de Propietarios y será ejecutada de manera coordinada por la Junta Directiva y la Administración. Igualmente se fundamenta en los numerales 4, 10 y 11 del Artículo 80 de la Ley 284 de 2022. Los numerales 2, 7, y 12 del Artículo 93 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022.

...

Consideramos que la Resolución No.67-2022 de 14 de diciembre de 2022, fue emitida en estricto apego de la Ley y que de este acto administrativo se desprende una debida y completa motivación, ya que se tomaron en cuenta todos los elementos inherentes al caso punto por punto, y se hizo una explicación del alcance de los mismos, por lo que podemos concluir que es un acto administrativo que cumple con todos los requisitos que señala la norma para su emisión y que representa la decisión por parte de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en cuanto a la controversia presentada por las partes.

Por último y a manera de dar mayor ilustración a la situación planteada por las partes, debemos citar en este momento el FALLO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA - PLENO - del 9 de junio de 2023, donde en su

foja 19 nos aclara la ‘función principal de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal’ así:

...

Por todo lo antes descrito, la Junta Directiva, tiene claras facultades y responsabilidades enmarcadas en el Artículo 80 de la Ley 284 del 14 de febrero de 2022, cualquier actuación fuera de estas disposiciones legales, estarían en contra de la citada norma.” (El destacado es de la fuente y el subrayado es nuestro) (Cfr. fojas 137 a 150 del expediente judicial).

## **VI. Concepto de la Procuraduría de la Administración.**

Una vez expuestos los argumentos que plantea la recurrente para sustentar el concepto de la violación de las disposiciones que estima infringidas, esta Procuraduría considera oportuno realizar algunas reflexiones en relación con el acto que se acusa de ilegal; el procedimiento que dio lugar a su emisión, y las disposiciones que le sirvieron de fundamento para su expedición, los que pasamos a explicar. Veamos.

Para dar inicio a nuestro análisis correspondiente al proceso bajo examen, debemos señalar que el artículo **108 (numeral 9 y 11) de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022**, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, que subroga la Ley 31 de 18 de junio de 2010, la cual entró a regir desde su promulgación en la Gaceta Oficial Digital 29476-C desde el 14 de febrero de 2022, que establece que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad Horizontal y tendrá entre sus funciones, las siguientes:

**“Artículo 108.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad Horizontal y tendrá entre sus funciones las siguientes:

1. Acoger y resolver las solicitudes para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal sobre una o varias fincas.
2. Revisar y aprobar los Reglamentos de Copropiedad de las fincas a incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal y sus respectivas reformas, conforme a los requisitos establecidos.
3. Absolver consultas técnicas y legales, verbales y escritas, relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, y emitir las certificaciones correspondientes.
4. Servir de instancia de orientación y conciliación ante los conflictos que se pudieran presentar entre propietarios" o la Junta Directiva o el administrador de unidades inmobiliarias incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Requerir a la Junta Directiva o al administrador, inscrito en el Registro Público, el informe auditado sobre su gestión, por solicitud del 20% de la totalidad de los propietarios, siempre que los peticionarios

demuestren que su unidad inmobiliaria se encuentra al día en el pago de las cuotas de gastos comunes de los proyectos incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.

6. Requerir a la Junta Directiva o al administrador, inscrito en el Registro Público, un informe actualizado sobre los depósitos al Fondo para Imprevistos, por solicitud del 20 % de la totalidad de los propietarios, que a su vez se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

7. Verificar la forma y contenido, previa a su inscripción ante el Registro Público, de las sesiones, actas y resoluciones de la Asamblea de Propietarios y de la Junta Directiva de conformidad con lo establecido en la presente Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad.

8. Conocer y resolver las solicitudes en relación con la calificación de determinadas mejoras adicionales como suntuosas.

**9. Conocer y resolver las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y Administrador, a fin de que se cumpla con esta Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad.**

10. Emitir las resoluciones aprobando o no la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal.

11. **Velar por el cumplimiento de la presente Ley.**

...” (El destacado es nuestro).

En ese mismo sentido los **artículos 6 (numerales 9 y 55) y 30 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022**, señalan, que se entiende por bienes privados y usos de estos, así como el uso que un propietario deberá dar a su unidad inmobiliaria de acuerdo al destino previsto en las Leyes y el Reglamento de Copropiedad, norma que se transcribe para mejor referencia:

“**Artículo 6.** Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

...

**9. Bienes privados. Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público y la descripción del Reglamento de Copropiedad pertenecen a determinada persona natural o jurídica de forma individual o colectiva.**

...

**55. Usos. Los que se indican en el Reglamento de Copropiedad y se permiten en el inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.** Deberán ser cónsonos con la norma de uso de suelo de la finca o fincas sobre las cuales se constituye la propiedad horizontal. En caso de que el Reglamento de Copropiedad permita multiuso deberá definirse en la incorporación, dejando claramente establecida la independencia de cada uso. El uso residencial por sí mismo excluye que la unidad inmobiliaria se utilice para un uso distinto a la residencia habitual de personas.”

“**Artículo 30. Cada propietario utilizará su unidad inmobiliaria de acuerdo con su destino previsto en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad.** El propietario de una unidad inmobiliaria destinada al uso residencial podrá ejercer en esta el oficio o profesión de la cual deriva sus ingresos, siempre que resida en dicha unidad y sea quien a título personal ejerza el oficio o profesión y no ocasione gastos adicionales a la propiedad

horizontal, perturbe la seguridad, la paz o la tranquilidad de los vecinos o viole la ley, su reglamentación o el Reglamento de Copropiedad o Reglamento de Uso.

En los casos en que el propietario de la unidad inmobiliaria quiera acogerse a este beneficio, deberá comunicarlo por escrito a la Junta Directiva para que se autorice al respecto. En caso de no tener una respuesta en el término dispuesto en el artículo 2, se entenderá como concedido el beneficio. En caso de que se viole la ley, su reglamentación o el Reglamento de Copropiedad o Reglamento de Uso o existan quejas fundadas de los otros propietarios o se utilice la unidad inmobiliaria para actos contrarios a la moral y las buenas costumbres, se revocará de inmediato la autorización dada.” (El destacado es nuestro).

Por otra parte, de acuerdo con las constancias procesales el 12 de julio de 2022, la **Fundación Tikun** en su condición de propietaria de la finca inscrita al Folio Real 10560, código de ubicación 8706, ubicada en el corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá, que corresponde al L-12-A-12-B, situado en el Piso PB-PA del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, interpuso una queja administrativa en contra de la Junta Directiva y la Administración del prenombrado P.H., en razón de la supuesta infracción de las disposiciones contenidas en la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal. Dicha solicitud de queja fue admitida a través del Auto No.120-2022 de 10 de agosto de 2022, y corrió traslado de la misma a la Junta Directiva y la Administración del mencionado P.H., los cuales presentaron sus descargos, oponiéndose a los hechos en que se fundamenta la mencionada queja (Cfr. fojas 63-80 y 137 del expediente judicial).

Dentro de este contexto debemos observar, que la Fundación Tikun, junto con su solicitud de queja, presentó ante la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, una serie de documentos, a fin de acreditar su pretensión, dentro de las que se encuentran “*Poder debidamente Notariado; Certificación de Existencia de la Fundación Tikun, emitido por el Registro Público; Certificación de Propiedad de la Finca 10560, Código de Ubicación 8706, emitido por el Registro Público; Certificación de la Junta Directiva del P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA; Certificado de Existencia de Administración Neira Meléndez, S.A., actuales administradores*

*del P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA; Certificado de Defunción del Sr. Ovadia Shrem Treves, emitido por el Registro Civil y debidamente timbrado; Certificado de Defunción del Sr. Moises Ezra Cohen Mezrah, emitido por el Registro Civil y debidamente timbrado; Certificado de Defunción del Sr. Purshotamdas Ramchand Chatlani, emitido por el Registro Civil y debidamente timbrado; Copias cotejadas de correos electrónicos debidamente verificados con la Notaría Duodécima del Circuito de Panamá; Previa convocatoria Asamblea General Ordinaria del día 17 de octubre de 2017; Extracto del Acta de reunión de Asamblea General del P.H. Desarrollo Garza-Vía España, enviada por correo electrónico y sin sus debidas firmas; Fotos del estado en que se encuentran las áreas comunes del P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA; Copia cotejada de informe de Inspección emitido por la Alcaldía de Panamá, Dirección de Obras y Construcciones Municipales, Departamento de Inspecciones Técnicas; Certificación de Uso de Suelo de la finca donde se desarrolló P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA; Copia Cotejada de la Resolución No. MEF-RES-2021-2178 del 11 de octubre de 2021, en la cual se autoriza a mi inquilino TOP ONE HOLDING, CORP., a la instalación de una Sala de Juegos en el Local L-12-A-12-B del P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA.” (Cfr. foja 66 del expediente judicial).*

Que luego de surtirse los trámites correspondientes, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dictó la Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022, a través de la cual ordenó, entre otras cosas; que la Junta Directiva del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España** debe cumplir con la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 y el Reglamento de Copropiedad del mencionado P.H., para el buen funcionamiento de la propiedad horizontal (Cfr. fojas 63-69 del expediente judicial).

Por razón de lo anterior, es claro que lo planteado por la demandante sobre la falta de competencia de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para ordenar a la Junta Directiva del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, otorgar el visto bueno y permitir la instalación inmediata de la Sala de Juegos en el

Local No. 12, autorizada mediante Resolución No.MEF-RES-2021-2178 de 11 de octubre de 2021, de la Dirección de Hipódromos y otros Juegos de Suerte de Azar, de la Junta de Control de Juegos del Ministerio de Economía y Finanzas, carece de sustento jurídico, pues la actuación de dicha autoridad fue dictada en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa que rige la materia, específicamente en la competencia que le fue atribuida por las normas legales antes citadas, máxime que tal como se desprende de las constancias procesales, en el considerando de la Resolución 714-2023 de 21 de agosto de 2023, que resolvió el recurso de apelación en contra del acto impugnado, el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial señaló lo que a seguidas se cita:

“Que, la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, y que subroga la Ley 31 de 2010, en su artículo 108, le otorga una serie de funciones a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a saber:

“**Artículo 108.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad Horizontal y tendrá entre sus funciones las siguientes:

**9.** Conocer y resolver las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, Junta Directiva y Administrador, **a fin de que se cumpla con esta Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad.**” (lo resaltado es nuestro).

Como se desprende del contenido del artículo arriba transcrito, las quejas que se puedan llegar a presentar ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial; ya sea, contra las decisiones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o la Administración de la Propiedad Horizontal; deben ir encaminadas a la verificación, en lo que respeta a su adopción, a lo dispuesto en la Ley y en el Reglamento de Copropiedad. En ese sentido, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se constituye en una verdadera autoridad en el ámbito administrativo; destina, como lo indica el artículo, a conocer, resolver y garantizar que se cumpla con la Ley y en el Reglamento de Copropiedad.

Lo anterior implica que la Dirección de Propiedad Horizontal debe empoderarse de la función que le ha sido asignada, emitiendo pronunciamientos que tengan como norte la tutela de la Ley y en el Reglamento de Copropiedad; debiendo, en ese mismo sentido, aplicar las sanciones a las que haya lugar; cuando, producto del proceso, se pueda acreditar la comisión de la infracción alegada por una parte o por la otra; ...” (Cfr. foja 95 del expediente judicial).

Por otra parte, la apoderada judicial de la parte actora estima que la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, infringió el artículo 83 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, ya que en su opinión aplicó una sanción pecuniaria al Presidente y Tesorero de la Junta Directiva, contrario de lo que establece la norma, en ese sentido que, estos directivos no serán responsables por las actuaciones que ejecuten en ejercicio de su cargo o por mandato de la Asamblea de Propietarios, además señala que, *“Vale la pena mencionar que al no estar reglamentada la Ley 284, la imposición de la multa quedó al criterio arbitrario del funcionario de primera instancia, lo cual se agrava con la falta de parámetro para aplicación por la inexistencia de un reglamento.”* (Cfr. foja 56 del expediente judicial).

En ese mismo orden de ideas, estima violado el artículo 96 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, porque considera que, *“Actualmente, la autoridad no ha emitido una reglamentación que regule el proceso para inhabilitar tanto a miembros de la Junta Directiva como al Administrador, por lo tanto, la decisión de inhabilitar a la sociedad ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A. y a la señora IRMA DEL CARMEN NEIRA MELÉNDEZ de manera temporal, es producto de una extralimitación de funciones, quedando este aspecto al criterio arbitrario del funcionario de primera instancia.”* (Cfr. foja 57 del expediente judicial).

No obstante, lo señalado por la parte actora, esta Procuraduría considera que la autoridad demandada aplicó en debida forma las sanciones correspondientes a los señores **Isaac Tawachi**, en su condición de Presidente y a **Adrián Diez**, en su condición de Tesorero de la Junta Directiva del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, así como a la empresa **Administración Neira Meléndez, S.A.**, y su Representante Legal la señora **Irma Del Carmen Neira Meléndez**, en cumplimiento de lo señalado en los artículos 108 (numeral 12) y 119 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, tal como se desprende de la Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022, que ahora se acusa de ilegal.

**“Artículo 108.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los

trámites relativos al Régimen de Propiedad Horizontal y tendrá entre sus funciones las siguientes:

1. Acoger y resolver las solicitudes para la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal sobre una o varias fincas.

...

12. **Sancionar, cuando así lo estime procedente, a quienes incumplan las disposiciones de esta Ley o de los reglamentos respectivos. Las sanciones que se establezcan tendrán un mínimo de quinientos balboas (B/.500.00) y un máximo de cinco mil balboas (B/.5,000.00). El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.**

...” (El destacado es nuestro).

“Artículo 119. Si los miembros de la Junta Directiva o el administrador incumplen las obligaciones previstas en la presente Ley y su reglamentación o si incurren en un manejo irregular de las cuotas de los propietarios o de los fondos de la propiedad horizontal quedarán inhabilitados para el cargo de forma temporal o definitiva. Esta inhabilitación se hará conforme a las decisiones de la Dirección de Propiedad Horizontal o de las autoridades jurisdiccionales o arbitrales correspondientes.

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial reglamentará el procedimiento administrativo para la aplicación del presente artículo.” (El destacado es nuestro).

En este punto, resulta relevante citar lo dispuesto por la **Resolución 714-2023 de 21 de agosto de 2023**, que resuelve el recurso de apelación en contra del acto impugnado, que en su parte pertinente señala lo siguiente:

“ ...

En ese mismo sentido, la Dirección de Propiedad Horizontal, a través de la **Resolución No.67-2022** de 14 de diciembre de 2022, la cual es mantenida a través de la **Resolución No. 31-2023** de 9 de mayo de 2023, sanciona al señor **ISAAC TAWACHI**, en su condición de Presidente y al señor **ADRIAN DIEZ**, en su condición de Vocal de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, con la suma de **Dos Mil Quinientos Balboas con 00/100 (B/.2,500.00)**, por infringir el Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 y la Constitución Nacional. A su vez, también le ordena a la sociedad **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A.**, en su condición de administrador del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, a realizar entrega de forma inmediata de los fondos que pertenecen a la Asamblea de Propietarios del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** y se le inhabilita por el término de tres (3) años como administradora de dicho P.H., y de forma solidaria, se inhabilita por el mismo término, a la representante legal de dicha sociedad, la señora **IRMA DEL CARMEN NEIRA MELÉNDEZ**, también por infringir el Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, la Ley 284 de 14 de febrero de 2022 y la Constitución Nacional;

...

Es importante aclarar, que las multas impuestas a los señores **ISAAC TAWACHI**, en su condición de Presidente y a **ADRIAN DIEZ**, en su condición de Vocal de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO**

**GARZA-VÍA ESPAÑA**, a través de la **Resolución No.67-2022** de 14 de diciembre de 2022, la cual es mantenida a través de la **Resolución No.31-2023** de 9 de mayo de 2023, proferida por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se imponen debido a que el actuar de ellos no se dio a través de la aprobación de la Asamblea de Propietarios ni tampoco se sustenta su actuar conforme a las funciones que tienen de acuerdo con la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, por lo que la multa al ser impuesta contra dos (2) miembros de la Junta Directiva y no contra el **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**; motivo por el cual, no se podrán utilizar los fondos del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, para cubrir las multas aquí impuestas;

...” (El subrayado es nuestro) (Cfr. fojas 103-104 del expediente judicial).

En cuanto a lo manifestado, por la recurrente, cuando señala que el artículo 81 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, establece que los fondos provenientes de la cuota de gastos comunes y demás ingresos podrán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, sin establecer a nombre de quién debe estar la cuenta bancaria; sin embargo, resulta oportuno indicar que, este cuerpo normativo señala en el artículo 81 que, *“Los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y esta deberá determinar quiénes podrán girar sobre dichas cuentas, que, en todo caso, debe ser más de un dignatario.”*

Tal como se señala en el considerando de la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, emitida por la la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, quedó plenamente demostrado que se enviaron a los propietarios del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, dos (2) correos electrónicos fechados el 31 de mayo de 2022 y el 8 de julio de 2022, en los que se indicaba que las cuotas de gastos comunes debían ser depositados en una cuenta corriente del Banco General a nombre de Administración Neira Meléndez, S.A., en su calidad de Administradora del P.H. Desarrollo Garza-Vía España (Cfr. foja 73 del expediente judicial).

Dentro de este contexto, resulta importante citar lo dispuesto en el acto que ahora se acusa de ilegal, en cuanto al riesgo de depositar los fondos de las cuotas de gastos comunes en cuentas bancarias a nombre de sociedades anónimas o terceras personas, y además lo que establece la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, sobre quienes deberán ser los firmantes en las

cuentas bancarias donde sean depositados dichos fondos. En ese sentido se señala lo siguiente.:

“Se evidencia la falta grave cometida por la Junta Directiva, de permitir que los fondos de la propiedad horizontal sean depositados en una cuenta corriente de la ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A., vulnerando de esta manera el Artículo 81 de la Ley 284 de 2022, y pone en riesgo los fondos provenientes del pago de la cuota de gastos comunes de cada propietario.

El Artículo 81 de la Ley 284 de 2022, así como el Artículo 77 de la Ley 31 de 2010, son precisos en señalar en que los fondos deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva y que sobre estas podrán girar más de un dignatario. Las cuentas bancarias a la cual se depositan los fondos provenientes de las cuotas de gastos comunes que sufragan los propietarios de las unidades inmobiliarias deben ser a las cuentas de la propiedad horizontal, no a cuentas de un tercero, ya que es claro que la ley establece que los firmantes sean dignatarios, es decir, miembros de la Junta Directiva de esa propiedad horizontal; y no de sociedades anónimas u otro tipo de figuras jurídicas.” (El subrayado es nuestro) (Cfr. foja 73 del expediente judicial).

Por razón de ello, al haber permitido la Junta Directiva del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España** que, los fondos provenientes de la administración fueran depositados en una cuenta bancaria a nombre de la empresa **Administración Neira Meléndez, S.A.**, cuya Representante Legal es la señora **Irma Del Carmen Neira Meléndez**, lo hizo en infracción del artículo 81 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, debido a que dicha cuenta bancaria debe estar a nombre de la Asamblea de Propietarios del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España** cuyos firmantes deben ser sus dignatarios, y no terceras personas.

No obstante, es oportuno advertir, que la obligación de aperturar una cuenta bancaria a nombre de la Asamblea de Propietarios del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, y que los firmantes de la misma debían ser sus dignatarios, y no terceras personas, también se encontraba contenida en el artículo 77 la Ley 31 de 18 de junio de 2010, que fue subrogada por la Ley 284 de 2022, que establecía:

**“Artículo 77.** Los fondos provenientes de la administración deberán ser depositados en el banco o bancos que determine la Junta Directiva, y esta deberá determinar quiénes podrán girar sobre dichas cuentas, que, en todo caso, debe ser más de un dignatario.”

Por otro lado, resulta importante mencionar que la actora también alega la infracción del artículo 122 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, en sentido que, el precepto legal contenido en la mencionada norma fue omitido, ya que no se le permitió a la Asamblea de Propietarios convocar una Asamblea Extraordinaria que autorizara elegir una nueva Junta Directiva, a fin de realizar las adecuaciones necesarias al Reglamento de Copropiedad, e incluso evaluar la labor realizada por la Administración, ya que el nuevo texto legal, establece el término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para que la Asamblea de Propietarios solicitara al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley.

Dentro de este contexto, resulta importante mencionar en relación a las adecuaciones del Reglamento de Copropiedad, lo indicado en la **Resolución 714-2023 de 21 de agosto de 2023**, que resuelve el recurso de apelación en contra del acto impugnado, que en su parte pertinente señala lo siguiente:

“...

Que, la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010, en su artículo 122, concede el término de un año a partir de la fecha su promulgación para que los reglamentos de copropiedad que sean contrarios a esta Ley, puedan ser reformados o adecuados conforme a la Ley, a saber:

‘**Artículo 122.** Todos los reglamentos de copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, y se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley.

El Registro Público no suspenderá la inscripción de documentos relacionados con este Régimen por no haberse inscrito las reformas de los reglamentos de copropiedad.

Vencido el término de un año, sin haberse adecuado el Reglamento de conformidad con lo establecido en la presente Ley o sin haberse presentado solicitud al respecto, quedan derogados de pleno derecho todos los artículos del Reglamento que contravengan o sean contrarios a las disposiciones de esta Ley.’

Lo anterior implica, que los reglamentos de copropiedad que contengan artículo que sean contrarios o contravengan lo estipulado en la Ley 284,

quedaran derogados de pleno derecho dichos artículos solamente, no el reglamento completo, por lo que, si los artículos de los reglamentos de copropiedad no son contrarios, no existe necesidad de reformarlos o adecuarlos a la Ley 284, debido a que, para los demás efectos, la ley rige para todo lo concerniente a la Propiedad Horizontal, incluyendo las funciones y responsabilidades de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva o el Administrador de una Propiedad Horizontal, las cuales están claramente establecidas, para que sus actuaciones se ciñan a esta Ley. En ese sentido, el artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, es contrario a la Ley 284 y también a la derogada Ley 31 de 2010, debido a que dicho Reglamento fue aprobado en diciembre de 1981, sin embargo, nunca fue adecuado a la Ley, por lo tanto, se debe reformar dicho artículo a la Ley (sic) que rige la Propiedad Horizontal para que pueda aplicarse como fundamento legal.” (Cfr. fojas 99-100 del expediente judicial).

De esta forma, queda plenamente evidenciado que la decisión de la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, contenida en el acto administrativo impugnado y sus actos modificatorios, obedeció al incumplimiento por parte de los miembros de la Junta Directiva del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, de las disposiciones contenidas en la **Ley 284 de 14 de febrero de 2022**, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, que subroga la Ley 31 de 18 de junio de 2010, así como el Reglamento de Copropiedad del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, por lo que resulta claro que adolecen de sustento jurídico las supuestas infracciones a los artículos 2, 81, 83, 96, 108 (numeral 9) y 122 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, y subroga la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

Finalmente, la recurrente aduce que al emitirse el acto acusado de ilegal, la Dirección de Propiedad Horizontal del **Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, extralimitó sus funciones, ya que a su parecer sancionó de manera arbitraria a los miembros de la Junta Directiva y ordenó acciones para las cuales carece de competencia, **lo que constituye a su parecer en un acto de desviación de poder**, puesto que, considera que lo correcto era que, la entidad demandada se ciñera a la regulación, y ordenara a la Junta Directiva y a la Administración del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, realizara las adecuaciones correspondientes, con fundamento en el término otorgado por las disposiciones jurídicas que rigen la materia (Cfr. foja 60 del expediente judicial).

Sobre el particular, la doctrina también destaca los planteamientos de los tratadistas De Laubadère, Venezia y Gaudemet, cuando señalan que: *“La desviación de poder es un vicio de los actos administrativos que se genera, cuando la autoridad administrativa ejecuta o expide un acto de su competencia pero en desarrollo de una finalidad distinta de aquélla por la cual el acto podía ser legalmente expedido.”* (André De Laubadère, Jean-Claude Venezia e Yves Gaudemet, Traité de Droit Administratif, Tomo I, Undécima Edición, Librairie Generale de Droit et de Jurisprudence, París, 1990, pág. 444).

Al respecto este Despacho estima, que no existe evidencia que la actuación administrativa desarrollada por la entidad demandada se haya dado con un fin contrario e incompatible al previsto en las normas jurídicas que la conducen.

En este punto, resultada importante señalar que, a pesar de las supuestas infracciones alegadas por la actora, la misma no ha podido acreditar que la actuación generada por la **Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial** se ha llevado a cabo con un fin distinto al dispuesto en la ley, ni apartada del marco de sus funciones, como es la de conocer y resolver las quejas en relación con las decisiones de la Asamblea de Propietarios, la Junta Directiva y el administrador, a fin de que se cumpla con la Ley, su reglamentación y el Reglamento de Copropiedad, muy por el contrario, lo que se ha acreditado es que la entidad actuó procurándole seguridad jurídica a los propietarios, así como la protección del derecho que tienen a gozar y disponer de su unidad inmobiliaria debidamente inscrita a su nombre en el Registro Público de Panamá, pero sujetos al Reglamento de Copropiedad y el ordenamiento jurídico vigente.

En este contexto, esta procuraduría advierte que, en la parte motiva de la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**, que ahora se acusa de ilegal, la entidad demandada antes de expedir el mencionado acto administrativo, **que es de su competencia**, consideró una serie de situaciones planteadas por las partes involucradas en el proceso administrativo, y fundamentó su decisión en las disposiciones contenidas en la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, y que constituye precisamente las normas

denunciadas como infringidas, así como en la Constitución Política y el Reglamento de Copropiedad del **P.H. Desarrollo Garza-Vía España**, dentro de las que podemos mencionar, las siguientes:

“...

En ese sentido, el Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** no establece la descripción de que, un bien o área común sea de uso exclusivo de un propietario. Tampoco se aportó al proceso, prueba alguna por parte de la Junta Directiva y la Administración del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, es decir, el acta en que la Asamblea de Propietarios aprobó con el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias, de cerrar las escaleras que dan acceso a las áreas comunes y de permitir que sea usadas de forma exclusiva por el Local que utiliza el Hotel Panamá. Es evidente que, esta acción de la Junta Directiva y la Administración vulnera el Artículo 19 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, así como también el numeral 7 del Artículo 6 de dicha excerta legal.

...

Consta a foja 24 del dossier, copia autenticada Resolución No. MEF-RES-2021-2178 del 11 de octubre de 2021, en la cual la Dirección de Hipódromos y otros Juegos de Suerte y Azar, Junta de Control de Juegos del Ministerio de Economía y Finanzas autorizó a **TOP ONE HOLDING, CORP.**, sociedad anónima panameña, inscrita a ficha 462511, de la sección mercantil del Registro Público de Panamá, la instalación de una Sala de Juegos en la provincia de Panamá, Distrito de Panamá, Corregimiento de Bella Vista, Vía España, Jardines del Hotel El Panamá, Local No.1.

La Junta de Control de Juegos es el ente gubernamental encargado de determinar si el establecimiento en el cual operará una actividad comercial de juegos de suerte y azar (casino) atenta o no contra la moral y las buenas costumbres; esta institución antes de aprobar este tipo de autorización para la instalación de sala de juegos antes revisa si el local cuenta con el Código de uso de suelo y zonificación. Consta a foja 22 del dossier la Certificación de Código de Uso de Suelo No.496-2022 de 07 de julio de 2022, en la que se hace constar que el local No.12 cuenta con el código MP-C3 (Comercial de Alta Intensidad), al igual que consta a foja 23, el anexo de la Regulación Predial en el cual se describe todo lo que puede establecerse con el código MP-C3.

El **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** es una propiedad horizontal de uso comercial solamente por lo que le asiste la razón a la parte actora de que se le está vulnerando su derecho su propiedad, consagrado en el Artículo 47 de la Constitución Nacional, así como los Artículos 6 (numeral 9) y 30 de la Ley 284 de 2022.

...

Que la Junta Directiva y la Administración del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** no pueden limitar el derecho de uso de la propiedad que tienen los dueños o inquilinos de las unidades inmobiliarias, de instalar actividades comerciales que han sido autorizadas por una entidad gubernamental, en este caso, la Junta de Control de Juegos.

Cabe mencionar que, no nos encontramos en el caso; que un propietario le esté dando un uso distinto a su unidad inmobiliaria; sino que, la misma es de uso comercial conforme a la descripción del Reglamento de Copropiedad, es un local comercial y se desea instalar un establecimiento comercial.

El código de zonificación del área permite este tipo negocio, ya que es **Comercial de Alta Intensidad, MP-C3**, de conformidad a la **Certificación de Código de Uso de Suelo No.496-2022**, emitida por la Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial de la Alcaldía de Panamá, que consta a foja 22 del dossier, y además, consta a foja 23 del expediente, el documento denominado Anexo de la Regulación Predial, en la cual se describen los tipos de comercios que se pueden instalar sobre el **P.H. OESARROLLO GABZA-VÍA ESPAÑA**.

En el presente caso, la norma de desarrollo urbano no impide o limita el tipo de comercio a instalar en dicho local comercial, la Junta Directiva no puede desconocer los derechos que ostentan los propietarios de las unidades inmobiliarias, de instalar su actividad comercial.

Que la Junta Directiva y la Administración no han aportado ningún acta de Asamblea de Propietarios del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, en la cual dicho órgano administrativo haya negado la instalación de este tipo de comercio, ni tampoco ha acreditado en que afecta la convivencia pacífica de dicha propiedad horizontal, ni el sustento que dicho negocio afecte la ley, la moral y las buenas costumbres.

Que la actuación de la Junta Directiva y la Administración han vulnerado el Artículo 48 del Reglamento de Copropiedad del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, los Artículos 6 (numeral 7), 19, 61, 62, 80 (numerales 9, 16, 23), 81, 93 (numerales 15 y 16), 94 y 95 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, además el Artículo 47 de la Constitución Nacional, por lo que la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, debe aplicar una sanción a los miembros de la Junta Directiva como también a la empresa administradora, conforme al numeral 12 del Artículo 108 de la Ley 284 de 14 de febrero de 2022, así como ordenar a la Junta Directiva que permita a la **FUNDACIÓN TÍKUN**, en su condición de propietaria de la unidad inmobiliaria No.12 (local No.12), la instalación del establecimiento comercial (casino), aprobado por la Junta de Control de Juegos del Ministerio de Economía y Finanzas.

...” (Cfr. fojas 76-78 del expediente judicial).

Por otra parte, este Despacho considera que la autoridad demandada cumplió con todas las etapas procesales dentro del procedimiento administrativo, en el que las partes presentaron sus descargos, se practicaron las pruebas admitidas que resultaban idóneas, las que fueron valoradas en la primera instancia, y en segunda instancia, se practicaron aquellas que cumplían con la Ley 38 de 2000, tal como se desprende del acto que resuelve el recurso de apelación en contra de la **Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022**.

En este punto, resulta relevante citar lo dispuesto por la **Resolución 714-2023 de 21 de agosto de 2023**, que resuelve el recurso de apelación en contra del acto impugnado, que en su parte pertinente señala lo siguiente:

“ ...

Que, en vista de lo anterior, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió el **Auto No.120-2022** de 10 de agosto de 2022, mediante el cual se resuelve la admisión de la solicitud de queja administrativa, a saber: (Véase fojas 88-89 del expediente)

...

Que, luego de la notificación a las partes del **Auto No.120-2022** de 10 de agosto de 2022, la Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, actuando en su condición de apoderada judicial de la sociedad **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A.** en su condición de administradora del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, en tiempo oportuno, presentó escrito de Oposición en contra de la Queja, en la cual argumenta entre otras, lo siguiente: (Véase fojas 94-100 del expediente)

...

Que, luego de la notificación a las partes del **Auto No.120-2022** de 10 de agosto de 2022, la Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, actuando en su condición de apoderada judicial de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, en tiempo oportuno, presentó escrito de Oposición en contra de la Queja, en la cual argumenta entre otras, lo siguiente: (Véase fojas 136-143 del expediente)

...

Que, luego de surtir los trámites correspondientes, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022, mediante el cual se resuelve lo siguiente: (Véase fojas 174-191 del expediente)

...

Que, luego de la notificación a las partes de la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022, la Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, actuando en su condición de apoderada judicial de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA**, en tiempo oportuno, presentó Recurso de Reconsideración contra la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022, en la cual, entre otras cosas, argumenta su petición en lo siguiente: (Véase fojas 193-203 del expediente)

...

Que, luego de la notificación a las partes de la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022, la Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, actuando en su condición de apoderada judicial de la sociedad **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A.**, en tiempo oportuno, presentó Recurso de Reconsideración contra la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022, en la cual, entre otras cosas, argumenta su petición en lo siguiente: (Véase fojas 204-212 del expediente)

...

Que, luego de surtir los trámites correspondientes, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió el **Auto No.120-2022** de 10 de agosto de 2022, mediante

la cual resuelve en su artículo Primero, lo siguiente: (Véase fojas 213-214 del expediente)

...

Que, luego del traslado del Auto arriba citado, el Licenciado **EDUARDO VIETO**, apoderado judicial de la **FUNDACIÓN TÍKUN**, presentó escrito de Oposición al Recurso de Reconsideración presentado por Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, en el cual solicita, entre otras cosas, lo siguiente: (Véase fojas 216-218 del expediente)

...

Que, luego de surtirse los trámites correspondientes, propios del Recurso de Reconsideración presentado contra la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió la **Resolución No. 31-2023** de 9 de mayo de 2023, en la cual se resuelve lo siguiente: (Véase fojas 219-231 del expediente)

...

Que, luego de la respectiva notificación a las partes de la **Resolución No. 31-2023** de 9 de mayo de 2023, la Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, actuando en su condición de apoderada judicial de la Junta Directiva del **P.H. DESARROLLO GARZA-VÍA ESPAÑA** y de la sociedad **ADMINISTRACIÓN NEIRA MELÉNDEZ, S.A.**, en tiempo oportuno, presentó Recurso de Apelación contra la **Resolución No. 67-2022** de 14 de diciembre de 2022 y su acto confirmatorio a través de la Resolución No. 31-2023 de 9 de mayo de 2023, en la cual, entre otras cosas, argumenta su petición en lo siguiente: (Véase fojas 233-248 del expediente)

...

Que, luego de surtirse los trámites correspondientes, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió el **Auto No.77-2023** de 26 de mayo de 2023, mediante la cual resuelve en su artículo Primero, lo siguiente: (Véase fojas 249-250 del expediente)

...

Que, luego del traslado del Auto arriba citado, el Licenciado **EDUARDO VIETO**, apoderado judicial de la **FUNDACIÓN TÍKUN**, presentó escrito de oposición al Recurso de Apelación presentado por Licenciada **MARLENY E. MEDINA V.**, en el cual solicita, entre otras cosas, lo siguiente: (Véase fojas 252-255 del expediente)

...

Que, luego de surtirse los trámites correspondientes, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, emitió el **Auto No.89-2023** de 19 de junio de 2023, mediante la cual resuelve en su artículo Primero, lo siguiente: (Véase fojas 249-250 del expediente)

...

Conocidos los argumentos de una y otra parte, corresponde ahora pronunciarnos en relación al fondo del proceso que nos ocupa, no sin antes emitir las siguientes consideraciones necesarias;

...” (Cfr. fojas 96-99 del expediente judicial).

En el marco de lo antes expuesto, podemos colegir con meridiana claridad que, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, al emitir la resolución que se acusa de ilegal, cumplió con lo dispuesto en la Ley que rige en

esa materia, lo que denota que la mencionada entidad se ajustó a los principios del debido proceso y legalidad que deben imperar en todos los actos que expida la Administración Pública, de ahí que tal actuación no se configura en un vicio que hace anulable el acto, por lo que el argumento que esgrime la actora en el sentido que, la entidad actuó con desviación de poder, **no encuentra asidero legal, ya que a juicio de esta Procuraduría, dicha conducta no se apartó de los fines que señala el ordenamiento jurídico**, razón por la que este Despacho considera que todos los cargos de infracción aducidos por la demandante en contra de los artículos 34, 36 y 162 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, deben ser desestimados.

En el marco de los hechos cuya relación hemos expuesto en los párrafos precedentes, solicitamos respetuosamente a los Honorables Magistrados se sirvan declarar que **NO ES ILEGAL la Resolución 67-2022 de 14 de diciembre de 2022, emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**, sus actos confirmatorios, y en consecuencia, se desestimen las demás pretensiones de la demandante.

**VII. Pruebas.** Se **aduce** como prueba documental, la copia autenticada del expediente administrativo relativo al presente caso, cuya copia reposa en la entidad demandada.

**VIII. Derecho.** Se niega el invocado en la demanda.

**Del Honorable Magistrado Presidente,**

  
Rigoberto González Montenegro  
**Procurador de la Administración**

  
María Lilia Urriola de Ardila  
**Secretaria General**