REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: DECRETO DE GABINETE

Número: 217 *Referencia:*

Año: 1970 *Fecha(dd-mm-aaaa):* 26-06-1970

Titulo: POR EL CUAL SE ESTABLECE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS.

Dictada por: JUNTA PROVISIONAL DE GOBIERNO

Gaceta Oficial: 16644 *Publicada el:* 10-07-1970

Rama del Derecho: DER. CIVIL

Palabras Claves: Código Civil, Propiedad horizontal

Páginas: 8 *Tamaño en Mb:* 2.173

Rollo: 30 *Posición:* 1101

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO LXVI | PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA VIERNES 10 DE JULIO DE 1970 | Nº 16.644

— CONTENIDO —

DECRETO DE GABINETE

Decreto de Gabinete No. 217 de 26 de Junio de 1970, por el cual se establece el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Pisos o Departamentos.

MINISTERIO DE AGRICULTURA Y GANADERIA

Contrato No. 13 de 16 de Marzo de 1970, celebrado entre la Nación y Elvia V. de Tristán.

Contrato No. 14 de 16 de Marzo de 1970, celebrado entre la Nación y Darío Rodríguez.

Vida Oficial en Provincias.

Avisos y Edictos.

DECRETO DE GABINETE

ESTABLECESE EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD DE PISOS O DEPARTAMENTOS

DECRETO DE GABINETE NUMERO 217
(DE 26 DE JUNIO DE 1970)
"Por el cual se establece el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Pisos o Departamentos".

La Junta Provisional de Gobierno
DECRETA:

TITULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1º: Se constituye el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad por Pisos o Departamentos por cuya aplicación podrán pertenecer a distintos propietarios los bienes que se enumeran en el artículo siguiente. Cada propietario será dueño exclusivo de su piso, pisos, departamento o departamentos y de sus anejos y copropietario de los bienes afectados al uso común. Los propietarios podrán ser personas naturales o jurídicas.

Artículo 2º: Podrán pertenecer al régimen de Propiedad Horizontal o propiedad por pisos o departamentos, sujetos al presente Decreto de Gabinete, los bienes siguientes:

A. Los diversos pisos de un edificio:
B. Los departamentos en que se divida cada edificio o pisos;
C. Los departamentos de la casa de un sólo piso cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común;
D. Los distintos edificios, sus pisos o departamentos construidos sobre un terreno común y que posean mejoras en condominio; y
E. Cualquier otro tipo de departamento, edificio o edificios siempre que sea susceptible de aprovechamiento independiente y que presente las características del régimen.

Parágrafo: Cada uno de los bienes anteriormente enumerados podrá pertenecer en condominio a más de una persona. Estos copropietarios deberán designar su representante en la Asamblea de Propietarios.

Artículo 3º: Los departamentos o pisos a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte.

Artículo 4º: Para los efectos de este Decreto de Gabinete se adoptan las siguientes definiciones:

Anejos: Dependencia de un piso o departamento que aunque no está unida físicamente al mismo, sea complementario, y forme una sola unidad, tales como depósitos, estacionamiento, garages.

Condominio: Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.

Cosas Privativas: Bienes de dominio privado o individual.

Edificio: Una o más estructuras que tengan mejoras construidas sobre una sola finca.

Pisos: Cada una de las divisiones horizontales de los edificios.

Departamentos: Cada una de las partes en que se divide un edificio, tales como apartamentos, oficinas, locales comerciales o industriales.

Cosas Comunes: Las cosas o espacios que pertenezcan a dos o más propietarios de los departamentos o pisos de un bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.

Reglamento de Copropiedad: Conjunto de derechos y obligaciones recíprocas, precisados dentro de normas legales para los propietarios de un edificio afecto al Régimen de Propiedad Horizontal.

TITULO II

De los Departamentos o Pisos

Artículo 5º: Cuando un edificio pertenezca en condominio a varios propietarios y siempre que las características lo permitan a juicio del Instituto de Vivienda y Urbanismo y que su división sea factible entre los copropietarios, cualquiera de ellos podrá solicitar su división mediante la adjudicación de pisos o departamentos con sus anejos y sus cosas comunes, para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en este Decreto de Gabinete.

Si los copropietarios no se pusieren de acuerdo en cuanto a la división del inmueble, cualquiera de ellos podrán solicitar la división judicial mediante el procedimiento de juicio sumario.

En estos negocios tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos, quienes tendrán que ser ingeniero civil o arquitectónico, arquitecto o corredor de bienes raíces.

Cuando alguna de las partes fuere plural, la designación del perito se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así la designación la hará el juez, quien podrá solicitar al

GACETA OFICIAL
ORGANO DEL ESTADO
ADMINISTRACIÓN
ERNESTO SOLANILLA O
Encargado de la Dirección — Teléfono 22-2612
OFICINA: Avenida 9ª Sur—Nº 19-A 50 (Relleno de Barraza) Teléfono: 22-3271
TALLERES: Avenida 9ª Sur— Nº 19-A 50 (Relleno de Barraza) Apartado Nº 2446
AVISOS, EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES
Dirección Gral. de Ingresos -Avenida Eloy Alfaro Nº 4-11
PARA SUSCRIPCIONES VER AL ADMINISTRADOR
SUSCRIPCIONES:
Mínimo: 6 meses: En la República: B/. 6.00.—Exterior. B/. 8.00
Un año: En la República: B/. 10.00.—Exterior: B/. 12.00
TODO PAGO ADELANTADO
Número suelto: B/. 0.05.—Solicítese en la oficina de ventas de Impresos Oficiales, Avenida Eloy Alfaro Nº 4-11

Ministro de Hacienda y Tesoro la designación de un perito en su representación, de considerarlo necesario.

Artículo 6º: En los casos del artículo anterior, el Juez concederá a los peritos un término prorrogable de un mes con el fin de que presenten un proyecto de división del bien y otro sobre el Reglamento de Copropiedad previamente aprobado por el IVU. Para hacer esta división los peritos avaluarán cada piso o departamento.

Una vez rendido el informe de los peritos, las partes tendrán un término de diez (10) días para hacer objeciones al mismo. Oído el concepto de los peritos, las opiniones de las partes y practicadas todas las otras pruebas aducidas en tiempo oportuno, el juez hará las adjudicaciones entre los distintos propietarios y aprobará el Reglamento de Copropiedad.

La resolución correspondiente, que contendrá la adjudicación y el Reglamento de Copropiedad, deberá una vez ejecutoriada, ser protocolizada e inscrita en el Registro Público. Hechas las adjudicaciones, los adjudicatarios deberán cobrar o recibir la diferencia de los valores asignados, de manera que cada uno reciba lo correspondiente a su porción.

Los gastos ocasionados con motivo de esta división serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que les corresponda conforme al procedimiento previsto en el Artículo 17 de este Decreto de Gabinete; pero cualquiera de los interesados podrá efectuar los gastos para luego exigir su cobro a quien corresponda.

Artículo 7º: Para los efectos de los artículos 5º y 6º anteriores cuando el edificio tenga un financiamiento concedido por una persona o Institución Bancaria se necesitará la aprobación de esta persona o Institución Bancaria para efectuar la división del edificio y la aprobación del Reglamento de Copropiedad.

Artículo 8º: Para los efectos de este Decreto de Gabinete, el valor de cada piso o departamento se fijará por cualesquiera de los siguientes procedimientos:

A. Por decisión del empresario, promotor o dueño inicial;
B. Por acuerdo unánime de los propietarios;
C. Por decisión judicial o arbitral; y
D. Por avalúo catastral, cuando no se haya fijado por alguno de los métodos anteriores.

Artículo 9º: Los avalúos que ordenan las leyes tributarias y de valorización deberán hacerse separadamente por cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere el presente Decreto de Gabinete, e incluirán la parte proporcional de los bienes comunes.

Artículo 10: Cada propietario puede enajenar a cualquier título el piso o departamento que exclusivamente le pertenece, o constituir derechos reales o personales, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.

Artículo 11: Los departamentos o pisos, con sus anejos o espacios dependientes, previa la aprobación de la autoridad competente y la anuencia de los titulares que representen la totalidad de los departamentos o pisos, podrán ser modificados para formar otros más reducidos o mayores, siempre y cuando no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen.

Artículo 12: En las operaciones bancarias con garantía de bienes sujetos al régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el Banco podrán pactar que los derechos que este Decreto de Gabinete confiere al propietario podrán ser ejercidos por el Banco.

TITULO III

Bienes Comunes y Privativos

Artículo 13: Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, el área del terreno en que se encuentran construídos el o los edificios, los necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de un piso o departamento y aquellos que expresamente se indiquen como tales en el reglamento de Copropiedad.

Parágrafo: Se presumen cosas comunes las siguientes:

A. La totalidad del terreno en que se encuentren construídos el o los edificios.
B. Los cimientos, partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación;
C. Los sótanos, azoteas, garages o áreas de estacionamiento general, patios y jardines;
D. Los locales destinados al alojamiento de porteros o encargados del inmueble;
E. Los locales e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares;
F. Los ascensores, incineradores de residuos, buzones; y
G. En general, todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

Artículo 14: Pertenecerán en comunidad únicamente a los propietarios de departamentos de un mismo piso, los corredores, pasillos, terrazas, salidas a la escalera o a los ascensores, y todo aquello que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de dicho piso.

Las partes divisorias entre dos departamentos y los elementos estructurales de los pisos o de los cielos rasos, entre dos pisos superpuestos, pertenecerán a los dueños de ambos, respectivamente.

Artículo 15: Los propietarios podrán acordar que algunas de las cosas o parte de inmueble ten-

gan el carácter de comunes, aunque no lo sean por su naturaleza o no sean aquellas indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Igualmente podrán acordar que tengan el carácter de privativos, de uno o más propietarios, algunas de las cosas que se presumen comunes, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

También podrá otorgarse a uno o más propietarios el derecho exclusivo de uso de parte del terreno, bajo las condiciones que se establezcan y siempre y cuando que no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o cuando sean con posteridad, por el acuerdo unánime de todos los propietarios.

Artículo 16: Los deberes y derechos de todo propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento. En la transferencia, gravamen, secuestro o embargo de un departamento o piso estarán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso o departamento a que acceden.

Artículo 17: Los deberes y derechos de propiedad sobre los bienes comunes serán proporcionales al valor del piso o departamento de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras o menoscabos de cada piso o departamento no alterarán la cuota atribuída, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime de la Asamblea de Propietarios.

Artículo 18: Los gastos de conservación y mantenimiento de un piso o departamento y anejos y el pago de impuesto, tasas o contribución del mismo serán por cuenta de su propietario.

Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones necesarias en su piso o departamento que afecte a otro propietario. De no hacerlas, el Administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro de acuerdo con el Art. 22.

Artículo 19: Los propietarios de los pisos superpuestos o de dos departamentos contiguos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos estructurales de los entrepisos y de las paredes divisorias.

Parágrafo: En caso de que se compruebe que los daños han sido causados por uno de los afectados éste deberá asumir los gastos de reparación.

Artículo 20: Correrán únicamente por cuenta de los propietarios de los departamentos o de un mismo piso, en proporción a la participación de los elementos comunes limitados al piso, los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salida a la escalera o a los ascensores y de todo aquello que se destine al uso común exclusivo de los ocupantes de dicho piso.

Artículo 21: Cada propietario deberá contribuír a las expensas necesarias a la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro contra incendios sobre todo el edificio y daños ocasionados por al ascensor, en proporción al valor de su piso o departamento sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes. Sin embargo, los gastos de administración podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordaren por unanimidad los propietarios.

Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, a menos que por la naturaleza del inmueble se hubiere acordado de manera diferente desde un principio o con posterioridad así se hubiere dispuesto mediante la decisión unánime de los demás propietarios.

Artículo 22: Cuando alguno de los propietarios se negare a satisfacer el valor de las cuotas correspondientes en los gastos y expensas comunes o privadas, según lo dispuesto en el presente Decreto de Gabinete y cuya recaudación corresponda al Administrador, podrá éste para lograr el pago entablar en su contra un juicio ejecutivo sirviéndole de título ejecutivo el acta notarial levantada, mediante la cual el Administrador haga saber al deudor su propósito de exigir judicialmente el cumplimiento de la obligación.

El Notario deberá insertar en el instrumento la parte correspondiente del acta en que se acordó el gasto y la declaración del Administrador de que el propietario renuente no ha efectuado el pago correspondiente. Se exceptúan los gastos relativos a las reparaciones urgentes en las cosas comunes o privativas que afecten a otro propietario, las cuales podrá ordenar el Administrador por sí mismo. En estos casos servirá de título ejecutivo el estado de cuenta que presente el propietario administrador.

Artículo 23: Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el Reglamento de Copropiedad y en consecuencia, no podrá hacerlo servir otros objetos o fines que los convenidos en dicho Reglamento y a falta de tal previsión, aquellos que deben presumirse de su naturaleza o fin.

Artículo 24: Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Artículo 25: Se prohibe a los propietarios de los pisos o departamentos y a quienes los habiten a cualquier título.

A. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines diferentes de los que estuvieren señalados;
B. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los demás propietarios;
C. Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos;
D. Elevar nuevas construcciones sobre el último piso sin el consentimiento de los dueños de los otros departamentos o pisos y de las autoridades competentes;
E. Hacer obras como excavaciones, nuevos sótanos o ampliaciones de las ya existentes, y en general, ejecutar todos aquellos actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad del edificio;
F. Llevar o tener aquellos animales que prohiba el Reglamento de Copropiedad;

G. Modificar o adicionar cualesquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento unánime de los propietarios y sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes;
H. Colocar letreros en el edificio sin el consentimiento de la Asamblea de Propietarios; pero en los locales destinados a comercio en planta baja o entrepisos, los propietarios podrán colocar letreros siempre y cuando no afecten la estética y seguridad a juicio del Administrador y no causen molestias a los otros propietarios ni exceda la altura de su correspondiente propiedad y,
I. Ejecutar aquellos otros actos que prohiba el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 26: La infracción a cualesquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo que antecede, podrá ser denunciada por el Administrador o por cualesquiera de los propietarios ante el Alcalde o Corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cinco a doscientos balboas al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiere lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

Artículo 27: Todo propietario tendrá la obligación de permitir el tránsito y trabajo de persona que, para inspeccionar o efectuar arreglos en otros departamentos o pisos o en cosas comunes, deban penetrar en el departamento o piso de aquel. Para tal fin el Administrador solicitará el permiso respectivo.

Artículo 28: Todo acuerdo que entrañe la imposición de contribuciones extraordinarias que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la aprobación unánime de los propietarios.

TITULO IV

Constitución del Régimen

Artículo 29: Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca será necesario que el Instituto de Viviendas y Urbanismo mediante resolución de la Dirección General, apruebe los planos correspondientes, al Reglamento de Copropiedad y sus reformas, el destino del edificio y lo declare apto para incorporarse al Régimen. La resolución aprobatoria será de carácter irrevocable.

Artículo 30: Se faculta al Instituto de Vivienda y Urbanismo para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 31: El Régimen de Propiedad Horizontal se constituirá mediante el otorgamiento de escritura pública con la que habrá de protocolizarse copia de la resolución dictada por el IVU, a que se refiere el artículo anterior, y del Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del edificio y se acompañará del plano completo del mismo, el cual se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, previo el cumplimiento de todos los requisitos legales.

Parágrafo: Cuando se trate de la inscripción de un departamento o piso en el edificio donde ya haya sido inscrito otro departamento o piso, no será necesario inscribir nuevamente el Reglamento de Copropiedad. Tampoco será necesario acompañar el plano completo del edificio, sino únicamente el plano del departamento o piso respectivo.

Artículo 32: La inscripción en el Registro Público del título de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrá además de las exigencias requeridas por el Artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:
A. Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo;
B. Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción;
C. Número y ubicación que corresponda al piso o departamento en el plano del edificio;
D. Los detalles sobre los pisos y departamentos en que se divida la finca;
E. Los detalles sobre las partes que pertenezcan en común a los copropietarios;
F. El nombre del edificio, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito; y
G. El valor que se da al edificio y el que se atribuye a cada apartamento, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos;
H. El Reglamento de Copropiedad;
I. Y cualesquiera otras circunstancias que interese hacer constar.

Los pisos y departamentos de un edificio se inscribirán también en la matrícula de la propiedad del inmueble, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

Artículo 33: Las mejoras consistentes en edificios destinados al Régimen de Propiedad Horizontal, podrán declararse e inscribirse a medida que los respectivos departamentos o pisos se vayan construyendo si, a más de cumplir con las formalidades de los Artículos 31 y 32 en cuando sean aplicables, median las causas siguientes:
A. Que la parte ya construída sea utilizable para su destino;
B. Que la ocupación parcial del edificio no represente peligro para persona alguna;
C. Que el Ingeniero Municipal, expida permiso de ocupación individual;
D. Que la administración de la Propiedad Horizontal será responsabilidad del Empresario, Promotor o Dueño inicial hasta cuando se complete la totalidad del mismo, pudiendo requerir el Empresario, Promotor o Dueño inicial la participación correspondiente a los gastos de administración en proporción al porciento de los elementos comunes generales de cada dueño que haya adquirido su departamento desde el momento en que adquiera el título de propiedad.

TITULO V

Administración y Conservación de las Cosas Comunes

Artículo 34: Para los efectos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizon-

tal y a su administración, se confiere personalidad jurídica a la Asamblea de Propietarios de cada edificio sujeto a este Régimen.

La personalidad jurídica de la Asamblea de Propietarios, que representa a todos los propietarios del respectivo edificio quedará constituída al inscribirse en el Registro Público el Reglamento de Copropiedad y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios del Edificio.

Artículo 35: El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el Presidente de la Directiva, electo según el artículo No. 41 de este Decreto de Gabinete, y como tal podrá promover y representarla en toda clase de juicios y actos relativos al inmueble o a su administración. A falta del Presidente, la representación legal de la Asamblea de Propietarios la llevará el Vicepresidente, a falta de ambos la llevará el Secretario Tesorero y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso tal designación deberá ser inscrita en el Registro Público.

Artículo 36: La Administración y conservación de las cosas comunes de un edificio en condominio corresponderá a la Asamblea de Propietarios de los distintos pisos y departamentos, quienes serán representados por su Directiva electa de acuerdo al Artículo Nº 41 de este Decreto de Gabinete. La Asamblea de Propietarios adoptará un Reglamento de Propiedad para regir la administración y dicho reglamento se hará formar parte de la Escritura de constitución del Régimen de Propiedad Horizontal. Este Reglamento será obligatorio para todos los propietarios y sus sucesores, a cualquier título.

Artículo 37: El Reglamento de Copropiedad deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesaria para el mejor funcionamiento del régimen.

a) Forma de administración, indicando específicamente la forma de administración con expresión a sus facultades, remoción, y, en su caso, remuneración;

b) Determinación del uso a que se destina cada piso o departamento;

c) Facultades concedidas al Administrador, a más de las establecidas en este Decreto de Gabinete;

d) Señalamiento de la fecha en que el Administrador debe rendir informe de su gestión;

e) Forma de Convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios; y

f) Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trate de casos en que este Decreto de Gabinete no exija cómputos especiales.

Artículo 38: Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo de los propietarios, tomado en Asamblea General por el voto de las tres cuartas partes (3/4) de los mismos que representen por lo menos las tres cuartas partes (3/4) del valor del edificio. Estas reformas deberán ser elevadas a Escritura Pública e inscritas en el Registro Público para que surtan efectos contra terceros.

PARAGRAFO El propietario que haya hipotecado su propiedad debe obtener el consentimiento del Acreedor Hipoterario para acordar tales reformas.

Artículo 39: En las Asambleas de Propietarios, cada propietario tendrá un voto por cada piso o departamento que se encuentre debidamente registrado en el Registro Público.

Artículo 40: Lo que no estuviere previsto en este Decreto de Gabinete o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por el voto de por lo menos la mitad más uno, de la totalidad de los propietarios. Esta decisión será obligatoria siempre y cuando no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

Parágrafo: El propietario que haya hipotecado su propiedad debe obtener el consentimiento del Acreedor Hipotecario para acordar tales decisiones.

Artículo 41: Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la Administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal se elegirá una directiva que constará por lo menos de un Presidente, un Vice-Presidente y un Secretario - Tesorero, quienes tendrán las facultades que les confiere este Decreto de Gabinete, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

Artículo 42: El Presidente, el Vice-Presidente y el Secretario - Tesorero de que trata el Artículo anterior serán de libre nombramiento y remoción de la Asamblea de Propietarios mediante el voto de por lo menos la mitad más uno de la totalidad de los propietarios; pero en cuanto a la designación, inicial para tales cargos, ésta se hará en el mismo acto en que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

Parágrafo: En el Reglamento de Copropiedad se podrá establecer que el Administrador será nombrado y removido de su cargo por una tercera persona, como los acreedores hipotecarios, una agencia gubernamental u otro.

Artículo 43: Si al Presidente, al Vice-Presidente y al Secretario - Tesorero no se le señalare en el Reglamento de Copropiedad el período de sus funciones, éstas serán por un año, pero permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados o destituídos.

Artículo 44: Para ser miembro de la Junta Directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos dignatarios no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos. El Administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios, conforme lo acuerde la Asamblea de Propietarios.

Artículo 45: La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento a convocatoria del Presidente, del Vice-Presidente o Secretario - Tesorero y siempre que lo solicite por lo menos una tercera parte (1/3) de los propietarios. La convocatoria deberá ser hecha con no menos de diez (10), ni más de veinte (20) días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta o telegrama dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario o entrega de la situación en el departamento correspondiente.

Artículo 46: Si a pesar de la solicitud de por lo menos una tercera parte (1/3) de los propie-

tarios, el Presidente, el Vice-Presidente y el Secretario - Tesorero se negaren a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Juez a solicitud de los mismos, podrá hacer convocatoria la cual se hará con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

Artículo 47: La Asamblea de Propietarios será presidida por el Presidente, a falta de éste por el Vice-Presidente; a falta de éste por el Secretario - Tesorero y a falta de éstos por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios.

Artículo 48: Los nombramientos del Presidente, Vice-Presidente y Secretario - Tesorero se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, debiendo además aparecer el nombre de la persona designada, en un directorio el cual deberá colocarse en un lugar visible del edificio.

Artículo 49: El quorum necesario para constituir la Asamblea de Propietarios será la mitad más uno, de la totalidad de los propietarios.

Artículo 50: Toda resolución de la Asamblea de Propietarios para que surta efecto, deberá ser tomada por lo menos por la mitad más uno de todos los propietarios salvo cuando este Decreto de Gabinete exija unanimidad o número distinto para su aprobación o cuando se trate de acordar reformas al Reglamento, pues en ese caso se estará a lo dispuesto en el Artículo 38.

Artículo 51: El Administrador será el Secretario de la Asamblea de Propietarios, tendrá las facultades que le confiere la Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y las siguientes:

a) Convocar a la Asamblea de Propietarios;

b) Nombrar y remover los empleados del edificio basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios;

c) Ordenar las reparaciones urgentes en las cosas comunes del edificio y en las privadas que afecten a otro propietario;

d) Recaudar de los propietarios las cuotas que les correspondan en los gastos expensas e impuestos y efectuar los pagos respectivos;

e) Representar en juicio a la Asamblea de Propietarios en las acciones relativas a todo el inmueble, o a su administración;

f) Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de los distintos pisos y departamentos y se observen las medidas sanitarias;

g) Compeler a los propietarios a que cumplan con sus obligaciones; y

h) Llevar un libro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios, firmarlas con el Presidente, y extender las certificaciones correspondientes a los interesados.

Parágrafo: A falta del Administrador en una reunión, actuara como secretario ad hoc el propietario que designe la Asamblea de Propietarios.

Artículo 52: El Administrador podrá ser una persona natural o jurídica o entidad del Estado. Cuando lo sea una persona Jurídica o entidad del Estado, el representante legal respectivo o quien haga sus veces, designará a la persona que lo haya de representar en las funciones de Administrador y se inscribirá en el Registro Público.

TITULO VI

DE LA ENAJENACION DE DEPARTAMENTOS O PISOS

Artículo 53: No podrá registrarse, so pena de anulabilidad, a solicitud del adquiriente, ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre un departamento perteneciente a un inmueble dado en garantía hipotecaria, si no se hiciere constar en el mismo documento la existencia de dicho gravamen. El Registrador advertirá además al adquiriente la existencia del gravamen y de todos sus particulares dejando constancia de ello en la correspondiente nota de registro.

Artículo 54: La enajenación de departamentos que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la diversión de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada departamento de acuerdo con el artículo 32 acápite G.

Tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado el departamento y la parte del precio que deba pagar el adquiriente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que le corresponda a su parte proporcional en el monto de la hipoteca, solo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrán emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tanto los pagos que deba hacer el adquiriente al enajenante, como los que deba hacer el acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario.

Artículo 55: En los contratos de venta de departamentos cuyo precio haya de pagarse mediante cuotas, no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas dé lugar a la resolución del contrato o a la pérdida del beneficio del término que tenga el comprador respecto a las cuotas sucesivas, sino después de transcurridos cuarenta y cinco (45) días, que se contarán a partir de la fecha de vencimiento de la segunda cuota insoluta.

Artículo 56: Resuelto el Contrato de venta de departamento a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso del departamento, equivalente al monto del interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, además de los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

Si se ha convenido que las cuotas pagadas queden a beneficio del vendedor a título de indemnización, el juez según las circunstancias, podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio total del apartamento.

Artículo 57: Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes den al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción a compra.

TITULO VII

PROINDIVISION

Artículo 58: La proindivisión que establece este Decreto de Gabinete, sobre los bienes afectos al Régimen de Propiedad Horizontal es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin, ni obtener la división judicial, excepto en los casos siguientes:

a) Por destrucción total del edificio;

b) Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiere disminuído de valor en sus dos terceras partes (2/3), por lo menos; y

c) Por acuerdo unánime de los propietarios.

En esos casos el acuerdo se elevará a escritura pública, se inscribirá en el Registro Público, formando nueva finca.

Para la inscripción de la finca que resulte, se seguirá lo que establece el Código Civil.

Artículo 59: En caso de que por haber sido destruído parcialmente el edificio, éste disminuyere su valor en menos de las dos terceras partes (2/3), la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuír todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuere renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios o en su defecto cualquier otra persona podrá adquirir la parte del que no cubriere su contribución, previa tasación judicial.

Artículo 60: Siempre que el edificio amenazace ruinas, la Asamblea de Propietarios podrá disponer su reconstrucción o bien su demolición y la venta del terreno y de los materiales.

En caso de reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuír, pero la mayoría deberá adquirir la parte de aquellos según tasación judicial.

Artículo 61: Cuando por ocurrir siniestro hubiere de cobrarse el valor de la indemnización del seguro, éste quedará afecto en primer lugar a la reconstrucción del edificio en los casos que estos se acordare.

Si la Asamblea de Propietarios resolviese dividir o vender el terreno, el monto de la indemnización del seguro se dividirá entre ellos en la proporción en que hubiere concurrido el pago de las primas correspondientes. Los acreedores hipotecarios tendrán derecho preferente a los propietarios del edificio en el valor de la indemnización correspondiente a cada propietario hasta la concurrencia de sus créditos, siempre que no se ordene la reconstrucción del edificio, o si ordenada la reconstrucción del edificio, ésta no se inicia en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que la Asamblea de Propietarios acuerde la reconstrucción.

La Asamblea de Propietarios deberá tomar el acuerdo respectivo dentro de los quince días siguientes a la fecha en que se verifique el pago de la indemnización. Lo resuelto por la Asamblea se comunicará dentro del tercer día (3) a los acreedores hipotecarios para los efectos consiguientes.

Artículo 62: El crédito con garantía de hipoteca que gravare un edificio que después es adquirido de conformidad con este Decreto de Gabinete, por varios propietarios, podrá ser dividido entre los diferentes pisos o departamentos de dichos propietarios, conforme lo acuerden estos y la entidad crediticia.

La división del crédito hipotecario de que trata este artículo deberá inscribirse en el Registro Público.

TITULO VIII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 63: El Régimen de Propiedad Horizontal, es un régimen de interés social y se reconoce que su aplicación redunda en beneficios directos para el Estado y la comunidad.

Artículo 64: La hipoteca constituída sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es copropietario gravará su cuota en el terreno desde la fecha de inscripción, y el piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción;

Artículo 65: Los préstamos hipotecarios para la construcción de edificios que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la adquisición de departamentos o pisos dentro de edificios sujetos a dicho régimen, podrán concederse hasta por el ciento por ciento (100%) de su valor, salvo que la Ley o los reglamentos del acreedor tengan fijados un porcentaje distinto.

Artículo 66: Los departamentos o pisos que se construyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal quedarán exentos del pago de impuestos de inmuebles de acuerdo con la Ley vigente.

Artículo 67: El procedimiento, bajo el cual se ventilarán todas las cuestiones relacionadas con este Decreto de Gabinete, será el sumario salvo que los interesados acepten someterse a juicios arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales juicios, serán definitivas y no dejarán expedita la vía ordinaria; se exceptúan los casos previstos en los Artículos 22 y 26, en los que se seguirá el procedimiento de juicio ejecutivo y administrativo, respectivamente.

Artículo 68: Todas las cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las expresamente exceptuadas en el presente Decreto de Gabinete, serán de competencia de los jueces de circuito de lo civil, en donde se encuentra ubicado el inmueble o en donde está fijado el domicilio del demandado, a juicio del demandante.

Artículo 69: Derógase la Ley 33 de 25 de noviembre de 1952, la Ley 24 de 30 de enero de 1967, y demás disposiciones legales contrarias al Presente Decreto de Gabinete.

Artículo 70: Este Decreto de Gabinete comenzará a regir desde su promulgación.

Comuníquese y publíquese.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 26 días del mes de junio de mil novecientos setenta.

Presidente de la Junta
Provisional de Gobierno,
Ing. DEMETRIO B. LAKAS

Miembro de la Junta
Provisional de Gobierno,
Lic. ARTURO SUCRE P.

El Ministro de Gobierno y Justicia,
ALEJANDRO J. FERRER S.

El Ministro de Relaciones Exteriores,
Encargado,
JOSE GUILLERMO AIZPU

El Ministro de Hacienda y Tesoro,
JOSE A. DE LA OSSA

El Ministro de Educación,
JOSE GUILLERMO AIZPU

El Ministro de Obras Públicas,
MANUEL A. ALVARADO

El Ministro de Comercio
e Industrias,
FERNANDO MANFREDO

El Ministro de Agricultura
y Ganadería,
CARLOS E. LANDAU

El Ministro de Salud,
JOSE RENAN ESQUIVEL

El Ministro de Trabajo y
Bienestar Social, Encargado
JOSE DE LA ROSA CASTILLO

El Ministro de la Presidencia,
JULIO E. HARRIS M.

Ministerio de Agricultura y Ganadería

CONTRATOS

CONTRATO NUMERO 13

Entre los suscritos, a saber, Carlos E. Landau, Ministro de Agricultura y Ganadería, en nombre y representación del Gobierno Nacional, quien en adelante se denominará la Nación, por una parte y por la otra, la señora Elvia V. de Tristán, panameña, mayor de edad, casada, residente en esta ciudad y portadora de la cédula de identidad personal Nº 9-112-2206, quien en lo sucesivo se denominará la Arrendadora, se ha convenido en celebrar un contrato de arrendamiento, de conformidad con las siguientes cláusulas:

Primera: La Arrendadora da en arrendamiento a la Nación la casa de su propiedad, construída sobre un lote de un área aproximada de 20 metros de frente por 45 metros de fondo. La casa consta de cuatro habitaciones con servicios sanitarios e instalaciones de luz eléctrica y agua. Es de concreto, con techo de zinc y pisos de mosaicos y está ubicada en la población de La Mesa, Provincia de Veraguas, donde funcionan las Oficinas de la Agencia Agrícola de este Ministerio, en ese lugar.

Segunda: El canon de arrendamiento será la suma de treinta (B/. 30.00) balboas mensuales, con cargo a la partida Nº 101020500.101 del actual presupuesto de rentas y gastos de este Ministerio.

Tercera: Será por cuenta de la Nación el pago del fluido eléctrico y de teléfono. Cualquier otro gasto, contribución o impuesto, será pagado por cuenta de la Arrendadora.

Cuarta: La Arrendadora faculta a la Nación para hacer las mejoras que crea necesarias, dentro de la casa alquilada o en el patio de la misma mejoras que una vez vencido este contrato, quedará a favor de su dueña. Queda entendido que éstas mejoras no podrán servir de base para el alza del canon de arrendamiento.

Quinta: La Arrendadora se compromete a mantener el edificio alquilado en condiciones adecuadas para los fines a que se destina, durante la duración del presente contrato.

Sexta: Este contrato empezará a regir desde el 1º de enero hasta el 31 de diciembre de 1970, pero la Nación se reserva el derecho de rescindir este contrato en cualquier momento, antes de la finalización del mismo, dando aviso por escrito a la arrendadora, con un (1) mes de anticipación.

Para constancia se firma el presente contrato, en la ciudad de Panamá, a los diez y seis días del mes de febrero de mil novecientos setenta.

Por la Nación,

El Ministro de Agricultura
y Ganadería,
CARLOS E. LANDAU.

La Arrendadora,
Elvia V. de Tristán,
Céd. Nº 9-112-2206.

Refrendo:

Manuel B. Moreno,
Contralor General de la República.

República de Panamá. — Junta Provisional de Gobierno.—Ministerio de Agricultura y Ganadería.—Panamá, 16 de marzo de 1970.
Aprobado:

El Presidente de la Junta
Provisional de Gobierno,
DEMETRIO B. LAKAS.

El Miembro de la Junta
Provisional de Gobierno,
ARTURO SUCRE P.

El Ministro de Agricultura
y Ganadería,
CARLOS E. LANDAU.

CONTRATO NUMERO 14

Entre los suscritos a saber: Carlos E. Laudau, Ministro de Agricultura y Ganadería, en nombre y representación del Gobierno Nacional, quien en adelante se denominará la Nación por una parte y por la otra el señor Rubén Darío Rodríguez, panameño, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad personal Nº 7-24-435, quien en adelante se denominará el Arrendador, se ha convenido en celebrar un contrato de arrendamiento, de conformidad con las siguientes cláusulas: