

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN

Tipo de Norma: LEY

Número: 33

Referencia:

Año: 1952

Fecha(dd-mm-aaaa): 25-11-1952

Título: SOBRE REGIMEN DE LA PROPIEDAD DE PISOS Y DEPARTAMENTOS DE UN MISMO EDIFICIO.

Dictada por: ASAMBLEA NACIONAL

Gaceta Oficial: 11953

Publicada el: 16-12-1952

Rama del Derecho: DER. CIVIL

Palabras Claves: Apartamentos, Propiedad horizontal, Código Civil, Casas de apartamentos.

Páginas: 3

Tamaño en Mb: 1.037

Rollo: 56

Posición: 1599

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

AÑO XLIX { PANAMÁ, REPUBLICA DE PANAMÁ, MARTES 16 DE DICIEMBRE DE 1952 } NUMERO 11.953

— CONTENIDO —

ASAMBLEA NACIONAL

Ley N° 33 de 25 de Noviembre de 1952, por la cual se reglamenta el régimen de la propiedad de pisos y departamentos de un mismo edificio.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL

MINISTERIO DE GOBIERNO Y JUSTICIA

Decretos Nos. 29 y 30 de 15 de Octubre de 1952, por los cuales se hacen unos nombramientos.

MINISTERIO DE HACIENDA Y TESORO

Decreto N° 54 de 30 de Octubre de 1952, por el cual se hacen unos traslados.

Sección Primera

Resoluciones Nos. 775, 776 y 778 de 17 de Marzo de 1952, por las cuales se conceden unas exoneraciones.

MINISTERIO DE EDUCACION

Resolución N° 149 de 23 de Octubre de 1952, por la cual se inscribe en el libro de registros de la propiedad literaria y artística una obra.

Secretaría del Ministerio

Resolución N° 538 de 10 de Octubre de 1952, por el cual se informa a una brigada que puede ir a ocupar su cargo.

Resolución N° 839 de 10 de Octubre de 1952, por el cual se niega una licencia.

Resolución N° 576 de 10 de Octubre de 1952, por el cual se hace un nombramiento.

Resolución N° 541 de 10 de Octubre de 1952, por el cual se prorroga un permiso.

Resolución N° 542 de 13 de Octubre de 1952, por el cual se concede una licencia.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS

Resoluciones Nos. 7420 y 7421 de 17 de Julio de 1952, por los cuales se conceden unas vacaciones.

Resolución N° 7422 de 17 de Julio de 1952, por el cual se concede y ordena pago de unas vacaciones.

Resolución N° 7423 de 17 de Julio de 1952, por el cual se modifica un permiso.

Resolución N° 7424 de 17 de Julio de 1952, por el cual se concede una licencia.

MINISTERIO DE TRABAJO, PREVISION SOCIAL Y SALUD PUBLICA

Decretos Nos. 28 y 29 de 29 de Octubre de 1952, por los cuales se hacen unos nombramientos.

Ramo de Navegación

Resoluciones Nos. 288-N de 14, 290-N de 23, 300-N de 17, 301-N de 15, 302-N, 303-N de 22 y 304-N de 24 de Octubre de 1952, por los cuales se conceden permisos de importación.

Avisos y Edictos.

ASAMBLEA NACIONAL

REGIMEN DE LA PROPIEDAD DE PISOS Y DEPARTAMENTOS EN UN MISMO EDIFICIO

LEY NUMERO 33

(DE 25 DE NOVIEMBRE DE 1952)

sobre el régimen de la propiedad de "pisos y departamentos de un mismo edificio".

La Asamblea Nacional de Panamá,

DECRETA:

Artículo 1º Los diversos pisos de un edificio, y los departamentos en que se divida cada piso, así como los departamentos de la casa de un solo piso, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común, podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

El título podrá considerar como piso o departamento los subsuelos y las buhardillas habitables, siempre que sean independientes de los demás pisos y departamentos.

Artículo 2º Cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento, y comunero en los bienes afectados al uso común.

Artículo 3º Se reputan bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso o departamento, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y

agua potable; los vestíbulos, patios, puertas de entrada, escaleras, accesorios, etc.

Artículo 4º El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes será proporcional al valor del piso o departamento de su dominio.

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

Artículo 5º Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima de seguro, en proporción al valor de su piso o departamento, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

El dueño o dueños del piso bajo y del subsuelo quedan exceptuados de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, no siendo condóminos de ellos.

Las cuotas de impuesto o tasas serán pagadas directamente por cada propietario, como si se tratase de predios aislados.

Artículo 6º Cada propietario podrán servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás.

Artículo 7º Cada propietario usará de su piso o departamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad, y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetos que los convenidos en dicho reglamento, o a falta de éste, aquellos a que el edificio esté destinado o que deban presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios, o comprometa la seguridad

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

ADMINISTRACION

RAFAEL MARENGO

Encargado de la Dirección

Teléfono 2-2512

OFICINA: Relleno de Barraza.—Tel: 2-2271 TALLERES: Imprenta Nacional.—Relleno Apartado No 451 de Barraza.

AVISO, EDICTOS Y OTRAS PUBLICACIONES
Administración General de Rentas Internas.—Avenida Norte No 56
PARA SUSCRIPCIONES, VER AL ADMINISTRADOR

SUSCRIPCIONES:

Miñuta, 6 meses: En la República: B/. 6.00.—Exterior: B/. 1.50
Un año: En la República B/. 10.00.—Exterior B/. 12.00.

TODO PAGO ADELANTADO

Numero suelto: B/. 2.65.—Solicítese en la oficina de venta de Impresos Oficiales, Avenida Norte No 5.

dad, solidez o salubridad del edificio. Tales restricciones registrarán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su piso o departamento.

El Juez, a petición del administrador del edificio o de cualquier propietario, podrá aplicar al infractor una multa de cincuenta a quinientos balboas, sin perjuicio a las indemnizaciones a que hubiere lugar.

La reclamación se sustanciará breve y sumariamente.

Artículo 8º. Cada propietario puede enajenar su piso o departamento, hipotecarlo, darle en anticresis y arrendamiento sin necesidad del consentimiento de los propietarios de los demás pisos o departamentos. Dividido el inmueble, en los casos previstos en el Artículo 14 de esta Ley subsistirá la hipoteca o el gravamen.

Artículo 9º. La hipoteca constituida sobre un piso o departamento que ha de construirse en un terreno en el que el deudor es comunero, gravará su cuota en el terreno desde la fecha de la inscripción, y al piso o departamento que se construya, sin necesidad de nueva inscripción.

Artículo 10. Para inscribir por primera vez un título de dominio o cualquier otro derecho real sobre un piso o departamento comprendido en las disposiciones de esta Ley, será menester acompañar un plano del edificio a que pertenece. Este plano se agregará y guardará en el protocolo respectivo.

La inscripción de títulos de propiedad y de otros derechos reales sobre un piso o departamento contendrán, además de las indicaciones de que trata el Artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:

- a) Ubicación y linderos del inmueble en que se halle el piso o departamento respectivo;
- b) Número y ubicación que corresponda al mismo piso o departamento en el plano de que trata el inciso 1º de este Artículo.

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 I, Título II, Libro V del Código Civil.

La inscripción de la hipoteca de un piso o departamento contendrá además de las indicaciones señaladas en el Artículo 1774 de el Código

Civil, las que se expresan en los Acápites a) y b) de este Artículo.

Artículo 11. Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad deberán redactar un reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados.

El reglamento de copropiedad deberá ser reducido a escritura pública, e inscrito simultáneamente con los títulos de dominio y plano del edificio. Dicho reglamento tendrá fuerza obligatoria respecto de los terceros adquirentes a cualquier título.

Artículo 12. El reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la asamblea de los copropietarios; facultades, obligaciones y forma de elección del administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la asamblea de copropietarios.

Todo acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, o que tenga por objeto la construcción de mejoras voluntarias, o que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, requerirá la unanimidad de los copropietarios asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 13. La copia del acta de la Asamblea celebrada de conformidad al reglamento de copropiedad en que se acuerdan expensas comunes, tendrá mérito ejecutivo para el cobro de las mismas.

Artículo 14. Mientras existe el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes.

Si el edificio se destruyere en su totalidad o se deteriorare en una proporción que represente, a lo menos, las tres cuartas partes de su valor, o se ordenase su demolición de conformidad con el Código Civil, cualquiera de los copropietarios podrá pedir la división de dichos bienes.

Artículo 15. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes.

1º. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga.

2º. Dicha cuota, acordada en la Asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 13 de esta Ley, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

Las reparaciones de cada piso o departamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernan a la conservación o permanente utilidad del piso o departamento.

Si por no realizarlo oportunamente estas repa-

raciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

Artículo 16. Es obligatorio el seguro contra incendio y daños de ascensor de todo edificio regido por esta Ley.

Artículo 17. Si el edificio destruido total o parcialmente fuere reconstruido, subsistirán las hipotecas en las mismas condiciones de antes.

Artículo 18. Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán efectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea precedente, y salvo acuerdo unánime de los propietarios.

En caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá entre los propietarios, en proporción al derecho de cada cual.

Artículo 19. El Organismo Ejecutivo expedirá el reglamento de la presente Ley, en el cual se señalarán los requisitos que deben reunir los edificios que deban quedar sometidos al régimen que ella establece.

El Ministro de Obras Públicas de acuerdo con la Dirección de Obras Públicas Municipales, o la entidad o funcionario que haga sus veces, decidirá si el edificio que se proyecte dividir en pisos o departamentos cumple con las exigencias de dicho reglamento. Esta declaración, una vez hecha, es irrevocable. Los Notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los Registradores de Instrumentos Públicos inscribirán tales escrituras si no se inserta en ellas copia auténtica de la correspondiente declaración municipal y del reglamento de copropiedad de que tratan los Artículos 11 y 12 de la presente Ley.

Artículo 20. Para los efectos de esta Ley se tendrá como valor de cada piso o departamento el que los propietarios le asignen unánimemente, o, a falta de acuerdo, el que determina el catastro.

Artículo 21. Los avalúes que ordenan las Leyes tributarias deberán hacerse separadamente para cada uno de los pisos o departamentos que existan en los edificios a que se refiere la presente Ley.

Artículo 22. Los bancos hipotecarios y los bancos comerciales con acción hipotecaria quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas a su favor sobre edificios sometidos al régimen de la presente Ley, entre los diferentes pisos o departamentos que integran tales edificios, a prorrata del valor de cada uno de aquellos.

Artículo 23. Una vez efectuada la división de la correspondiente hipoteca y hecha la inscripción de la Oficina de Registro Público los dueños de cada piso o departamento serán responsables, exclusivamente de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

Artículo 24. Los bancos hipotecarios quedan especialmente autorizados para conceder préstamos con garantía hipotecaria, destinados a la construcción de los edificios a que se refiere esta Ley, hasta por el sesenta por ciento (60%) de su

valor, pudiendo iniciar los préstamos tan pronto como se acredite una inversión del cuarenta por ciento (40%).

Artículo 25. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos. Al de la planta o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos etc.

Artículo 26. Esta Ley regirá desde su sanción.

Dada en la ciudad de Panamá, a los veinticinco días del mes de Noviembre de mil novecientos cincuenta y dos.

El Presidente,

JOSE DANIEL CRESPO.

El Secretario,

Gavino Sierra Gutiérrez.

República de Panamá.—Organismo Ejecutivo Nacional.—Presidencia.—Panamá, veinticinco de Noviembre de mil novecientos cincuenta y dos.

Ejecútese y publíquese.

JOSE A. REMON CANTERA.

El Ministro de Obras Públicas,

INOCENCIO GALINDO V.

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL

Ministerio de Gobierno y Justicia

NOMBRAMIENTOS

DECRETO NUMERO 29

(DE 15 DE OCTUBRE DE 1952)

Por el cual se hacen varios nombramientos en el Ramo de Correos y Telecomunicaciones.

El Presidente de la República,
en uso de sus facultades legales,

DECRETA:

Artículo único: Se hacen los siguientes nombramientos en el Ramo de Correos y Telecomunicaciones:

Juan Fernández L., Oficial de segunda categoría en la Sección de Encomiendas Postales, en reemplazo del señor Dioscórides Ballesteros, cuyo nombramiento se declara insubsistente.

Carlos N. Lemos, Chofer de la Sección de Transportes, en reemplazo del señor Alfredo Bar-sallo, cuyo nombramiento se declara insubsistente.

Luz Graciela Bonilla, Asistente de Segunda Categoría en reemplazo de la señora Brunilda Muñoz, cuyo nombramiento se declara insubsistente.

Ramona Zabal de Mendizábal, Asistente de 1ª Categoría en la Estafeta N° 5, en reemplazo de Sefora Rosado, cuyo nombramiento se declara insubsistente.

Ofelino Acosta, Capatáz de la Cuadrilla del Telégrafo N° 2, en reemplazo del señor José A.