

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
ASAMBLEA LEGISLATIVA  
LEGISPAN

*Tipo de Norma:* LEY

*Número:* 39

*Referencia:*

*Año:* 2002

*Fecha(dd-mm-aaaa):* 05-08-2002

*Título:* QUE MODIFICA Y ADICIONA ARTICULOS A LA LEY 13 DE 1993, QUE REGULA EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL O PROPIEDAD DE UNIDADES DEPARTAMENTALES Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES

*Dictada por:* ASAMBLEA LEGISLATIVA

*Gaceta Oficial:* 24613

*Publicada el:* 08-08-2002

*Rama del Derecho:* DER. DE LA SEGURIDAD SOCIAL , DER. ADMINISTRATIVO

*Palabras Claves:* Propiedad horizontal, Apartamentos

*Páginas:* 26

*Tamaño en Mb:* 2.936

*Rollo:* 523

*Posición:* 933

LEY N° 99  
(De 5 de agosto de 2002)

Que modifica y adiciona artículos a la Ley 13 de 1993, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales y dicta otras disposiciones

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA

DECRETA:

Artículo 1. El artículo 2 de la Ley 13 de 1993 queda así:

Artículo 2. Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley, los siguientes bienes:

1. Las diversas unidades departamentales de un edificio, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.
2. Los distintos edificios, o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común.
3. El edificio o edificios construidos sobre un mismo terreno cuyas unidades departamentales sean independientes y tengan acceso a la vía pública directamente o por un pasaje común que se construya sobre un terreno cuyo propietario no sea el promotor. En tal caso, se celebrará un acuerdo contractual entre el titular y el promotor, donde se disponga que el inmueble que se construya sobre dicha propiedad podrá formar parte del Régimen de Propiedad Horizontal. En dicho contrato debe especificarse si el titular tiene una concesión del Estado por determinado tiempo, que será cedida al promotor en las mismas condiciones, o en qué condiciones se autoriza el uso del terreno al promotor si el titular es su propietario.
4. Cualquier otro tipo de unidad departamental, conjunto, edificios o edificio, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.
5. Las construcciones o edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier otra actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privados.

**Artículo 2.** El artículo 4 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 4.** Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se definen así:

1. *Acreedor hipotecario.* El que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.
2. *Administrador.* Persona natural o jurídica que administra bienes inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
3. *Anejos o anexos.* Dependencia de una propiedad que aunque no está unida físicamente, es complementaria o accesoria de ella, formando una sola unidad, tales como depósitos, estacionamientos y otros similares.
4. *Asamblea de Propietarios.* Organización de propietarios de unidades departamentales registradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. *Azotea.* Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas. Podrá tener o no un techo que la proteja o servir de techo protector.
6. *Condominio.* Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
7. *Conjunto.* Desarrollo inmobiliario conformado por unidades departamentales de un conjunto de edificios construidos sobre un mismo terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, tales como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías. Pueden conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, funcionalmente independientes. En tal caso, le corresponden a los copropietarios la conservación, el mantenimiento y la administración de todas las áreas, incluyendo las vías de acceso, el alcantarillado pluvial y de aguas negras. A estos efectos, el diseño y tipo de material que se utilice, será determinado por el promotor, en forma independiente de las especificaciones que rigen para las urbanizaciones, cuyo mantenimiento pertenece al Estado.
8. *Copropietario.* El que tiene dominio en una cosa conjuntamente con otro u otros.
9. *Cosas comunes o bienes comunes.* Las que pertenezcan en común a dos o más propietarios.
10. *Cosas privadas o bienes privados.* Las pertenecientes a particulares, individual o colectivamente.

11. *Edificio*. Estructura construida sobre una finca o terreno.
12. *Fachada*. Cualquier parte externa de unidad departamental o habitacional.
13. *Gastos comunes*. Son los gastos de administración, conservación y mantenimiento de un inmueble dentro del Régimen de Propiedad Horizontal que deben ser sufragados con los aportes de cada uno de los propietarios, de acuerdo con las disposiciones que establezca el Reglamento de Copropiedad.
14. *Penthouse*. Apartamento situado en el último nivel de un edificio, el cual puede constar de varios niveles.
15. *Pisos*. Divisiones horizontales de los edificios.
16. *Proindivisión*. Los caudales o las cosas singulares que están en comunidad.
17. *Promotor*. Persona natural o jurídica que promueve la construcción de una Propiedad Horizontal. Una vez obtenido el permiso de ocupación, deja de existir la figura del promotor.
18. *Propietario*. Quien tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.
19. *Régimen de uso*. Régimen que aprueba la junta directiva de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, para asegurarse el mejor uso y mantenimiento de las cosas comunes.
20. *Reglamento de Copropiedad*. Conjunto de normas o derechos y obligaciones de los propietarios de un edificio que se encuentre sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.
21. *Tiempo compartido*. Es la modalidad mediante la cual el copropietario o los copropietarios de un bien inmueble, destinado al alojamiento público turístico o al uso residencial, lo someten a un régimen contractual, mediante el cual se adquieren derechos de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas, en distintos periodos del año.
22. *Unidad departamental*. Departamentos o secciones en que se divide un piso, un edificio o un conjunto de edificaciones tales como unidad de vivienda, apartamentos, oficinas o locales comerciales, industriales o profesionales.

Artículo 3. El artículo 5 de la Ley 13 de 1993 queda así:

Artículo 5. Cuando un edificio o unidades departamentales edificadas sobre un

terreno común, pertenezca a varios propietarios, siempre que las características lo permitan a juicio del Ministerio de Vivienda y que su división sea factible entre los copropietarios; cualquiera de ellos podrá solicitar su división, mediante la adjudicación de unidades comunes, para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley. Si los copropietarios no se pusieren de acuerdo en cuanto a la división, cualquiera podrá recurrir al Poder Judicial para que, mediante el procedimiento del proceso sumario, se resuelva la división y se logre la adjudicación correspondiente, sujetas en todo caso al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

En estos negocios, tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos o evaluadores profesionales.

Cuando se trate de partes plurales, la designación del perito o evaluador profesional se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así, la designación la hará el juez de circuito quien, de considerarlo necesario, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda la designación de un perito o evaluador profesional en su representación.

**Artículo 4.** El numeral 2 del artículo 8 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 8.** Para los efectos de esta Ley, el valor de cada unidad o departamento se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

...

2. Por acuerdo de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

**Artículo 5.** El artículo 10 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 10.** De igual manera, cada propietario solo podrá vender a otro propietario del mismo edificio los anejos de su unidad departamental que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute. Tales ventas y traspasos podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministro de Vivienda. Estos traspasos podrán ocasionar entre los propietarios involucrados un cambio en el porcentaje de participación sobre las cosas comunes que tengan los propietarios involucrados, esto no deberá afectar los porcentajes de otros propietarios.

En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de autos que en el Reglamento de Copropiedad hubieran sido asignados como bienes privados o

anejos, la unidad departamental que cede el espacio no quedará con menos de la cantidad de estacionamientos que establece las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 6.** El artículo 11 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 11.** Las unidades departamentales con sus anexos o espacios independientes, previa aprobación de la autoridad competente y anuencia de los titulares que representen no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales, podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre que no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen.

**Artículo 7.** El artículo 13 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 13.** Son bienes comunes y del dominio indigenable e indivisible de todos los propietarios del inmueble los siguientes:

1. El área de terreno en que se encuentran construidos el edificio o los edificios o las unidades departamentales, salvo en el caso de inmuebles construidos sobre terreno ajeno, previsto en el artículo 2 de esta Ley.
2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio.
3. Los bienes comunes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad departamental.
4. Aquellos que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 8.** El artículo 14 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 14.** Se presumen cosas comunes las siguientes:

1. La totalidad del terreno en que se encuentren construidos el edificio o los edificios.
2. Los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades departamentales.

3. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento de visitas, de existir, patios y jardines.
4. Los locales destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble.
5. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
6. Los ascensores, incineradores de residuos y buzones.
7. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

En el caso de las azoteas, en la inscripción inicial de la Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Copropiedad, se podrá establecer que pertenecen a determinada persona o unidad departamental, en cuyo caso se les asignará un valor y un porcentaje de participación.

**Artículo 9.** El artículo 15 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 15.** Pertenecerán en comunidad únicamente a los propietarios de unidades departamentales de un mismo piso, todo aquello que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de dicho piso, salvo las áreas de acceso general de ventilación o de iluminación que son del beneficio común de todos los propietarios del edificio.

Las partes divisorias entre dos unidades departamentales y los elementos estructurales de los pisos o del cielo-raso entre dos pisos superpuestos, pertenecerá a los dueños de ambos, respectivamente.

**Artículo 10.** El artículo 16 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 16.** Los propietarios podrán acordar que algunas cosas o partes del inmueble tengan 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 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, siempre que no sea

indispensable para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o con posterioridad, por la aprobación de no menos de las dos terceras partes de todas las unidades departamentales. Sin embargo, cuando se trate de dar el carácter de común a una cosa que antes era privativa, se debe contemplar una justa indemnización para el propietario o propietarios de ésta, que le haya hecho mejoras.

**Artículo 11.** El artículo 18 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 18.** Los deberes y derechos de propiedad sobre los bienes comunes, serán proporcionales al valor del piso o unidad departamental de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras y menoscabos de cada piso o unidad departamental no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación las dos terceras partes de todas las unidades departamentales.

Quando de acuerdo con las previsiones de esta Ley se construya ampliaciones, la administración o la junta directiva, previo estudio de un arquitecto idóneo, podrá modificar el valor y porcentaje de derechos y deberes de la respectiva unidad departamental. Esta modificación tendrá que ser aprobada por las dos terceras partes de todas las unidades departamentales y por el Ministerio de Vivienda y ser registrada en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

**Artículo 12.** El artículo 19 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 19.** Los gastos de administración, conservación y mantenimiento de un piso o unidades departamentales y el pago de éstos serán por cuenta de su propietario, tal como se define en el artículo 21 de esta Ley. Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones necesarias en el piso o unidades departamentales que afecten a otro propietario. De no hacerlo, el administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro, de acuerdo con el artículo 23 de esta Ley.

**Artículo 13.** El artículo 21 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 21.** Los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salidas a las escaleras o a los ascensores y de todo aquello que se destine al uso

común exclusivo de los ocupantes del piso o unidades departamentales correrán, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de su título de propiedad, únicamente por cuenta de los propietarios de los pisos o de las unidades departamentales, de un mismo piso en proporción a la participación de los elementos comunes limitados al piso o unidades departamentales.

Para los efectos de la presente Ley, se considerará propietario a toda persona que aparezca inscrita como tal en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

**Artículo 14.** El artículo 22 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 22.** Cada propietario deberá contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así como con el pago de la prima de seguro contra incendios, terremotos, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio y con los daños ocasionados por o al ascensor en proporción al valor de las unidades departamentales, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Sin embargo, los gastos de administración, conservación y mantenimiento podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordaran las dos terceras partes de las unidades departamentales.

Cuando se trate de viviendas de interés social, las entidades hipotecarias correspondientes cobrarán, dentro de las mensualidades respectivas, las cuotas comunes hasta la cancelación de la hipoteca. Estas sumas serán remitidas a la administración de la Propiedad Horizontal.

Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exentos de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, a menos que, por la naturaleza del inmueble, se hubiera acordado de manera diferente desde un principio, o con posterioridad si se lo hubiera dispuesto mediante la decisión de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

**Artículo 15.** El artículo 23 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 23.** Cuando alguno de los propietarios se negara a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes, según lo dispuesto en la presente Ley, el administrador y, en su defecto, la junta directiva, podrá entablar en contra

de éste un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados que presente el administrador.

A los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el administrador podrá suspenderles el acceso a las áreas comunes, tales como rampas de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuosos, o sea, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común.

**Artículo 16.** El artículo 24 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 24.** El que habita alguna unidad departamental será responsable de los daños y perjuicios causados a las cosas o bienes comunes o a terceros por dolo, culpa o negligencia de sus dependientes y/o invitados. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta detallando los daños causados por éste.

De no ser pagados los daños, el administrador procederá al cobro por la vía ejecutiva.

**Artículo 17.** El artículo 25 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 25.** Cada propietario utilizará su unidad departamental en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad. El propietario de una unidad departamental destinada al uso residencial, podrá ejercer en ésta el oficio o profesión del cual deriva sus ingresos, siempre que el ejercicio de éstos no ocasione gastos adicionales a la administración del edificio, perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos o viole la ley o el Reglamento de Copropiedad cuando fuere el caso. El nuevo destino de dicha unidad departamental deberá cumplir con las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 18.** El artículo 27 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 27.** Se prohíbe a los propietarios de las unidades departamentales y a quienes las habitan a cualquier título, lo siguiente:

1. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados, salvo la excepción dispuesta en el artículo 25.
2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de

los demás propietarios.

3. Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Salvo que se establezca en el Reglamento de Copropiedad, elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, tales como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el mismo piso, sin el consentimiento de los propietarios de las dos terceras partes de las unidades departamentales y de las autoridades competentes.

En los casos de adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, éstos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades departamentales.

5. Hacer obras, como excavaciones nuevas, 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.
6. Llevar o tener aquellos animales que prohíbe el Reglamento de Copropiedad. No obstante lo anterior, en el Reglamento de Copropiedad se podrá reglamentar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el copropietario para mantener mascotas.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento las dos terceras partes de las unidades departamentales sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas, sin cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, el corregidor obligará a los unidades departamentales a la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un periodo de treinta días, contado a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento (1/4%) o su equivalente en decimales (0.25%) hasta un uno por ciento (1%) o su equivalente en decimales (0.01) del valor del apartamento dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido. Para que la Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral será necesario cumplir con los siguientes requisitos:
  - a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación.

- b. Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo.
  - c. Que lo aprueben no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales.
  - d. Que durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.
8. Colocar letreros comerciales o profesionales en el edificio, previa autorización de las autoridades correspondientes, sin el consentimiento de la junta directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros siempre que no afecten la estética o la seguridad, a juicio de la junta directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de éstos y se cuente con el permiso del municipio.
9. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.
- La junta directiva podrá establecer, mediante resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios. En caso de no ser presentadas tales disposiciones, éstas quedarán sin valor.

**Artículo 19.** El artículo 28 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 28.** La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, podrá ser denunciada por el administrador o por cualquiera de los propietarios ante el corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiera lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

En caso de que el propietario sancionado continúe con la acción que motivó la multa, el corregidor podrá ordenar su arresto.

**Artículo 20.** El artículo 30 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 30.** Todo acuerdo que señale la imposición de contribuciones extraordinarias que tengan por objeto la construcción de mejoras necesarias o cualquier otro gasto extraordinario, requerirá de la aprobación de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

**Artículo 21.** Se adiciona el artículo 30 A a la Ley 13 de 1993, así:

**Artículo 30 A.** Cuando se trate de mejoras suntuarias, tales como piscina, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación de los propietarios que usen o se beneficien con tales mejoras a efecto de tener derecho a su disfrute.

Los propietarios que manifiesten que no están interesados y no usen o se beneficien con estos tipos de mejoras, no están obligados a las contribuciones correspondientes.

El uso del área común podrá otorgarse a ciertos propietarios previo acuerdo de arrendamiento.

**Artículo 22.** El artículo 31 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 31.** Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca, será necesario que el Ministerio de Vivienda mediante resolución, apruebe que el edificio es apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades competentes y el Reglamento de Copropiedad del edificio, y además la resolución aprobatoria será de carácter irrevocable.

La incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal será de carácter irrevocable, con las excepciones previstas en el artículo 57 de esta Ley.

**Artículo 23.** El artículo 32 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 32.** En los casos en que se desee incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte años y que estuviera ocupado por arrendatarios, sólo podrá ser aceptada su incorporación cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil, que confirme que el edificio se encuentra en buenas

- condiciones de habitabilidad.
2. Presentar al Ministerio de Vivienda un memorial firmado por no menos de las dos terceras partes de los ocupantes del edificio, aceptando la compra de su respectiva unidad departamental, en el precio y condiciones ofrecidas.
  3. Indemnizar con el equivalente al canon de arrendamiento de un mes por cada año ocupado hasta un máximo de seis meses, a aquellos arrendatarios que no acepten la compra al incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio ocupado por arrendatarios, mediante la aprobación de no menos de las dos terceras partes de los ocupantes del edificio. Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la Ley 93 de 1973.
  4. Contemplar en el Reglamento de Copropiedad que el pago del agua sea parte de las cuotas de gastos comunes, en aquellos edificios que técnicamente se compruebe la imposibilidad de equiparlos con medidores individuales.

**Artículo 24.** El artículo 33 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 33.** Se faculta al Ministerio de Vivienda para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y para reglamentar el procedimiento de trámite para incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal.

Este Ministerio tendrá facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un edificio o edificios que sea solicitado por el promotor o quien lo representa, cobrando los derechos correspondientes que establezca la presente Ley. No se permitirá usar el término de condominio por tratarse de otra figura jurídica.

Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda una suma equivalente a dos décimos del uno por ciento (0.2%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción, en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recaude por este concepto será asignado de la siguiente manera:

1. El cincuenta por ciento (50%) de la recaudación ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda.
2. El cincuenta por ciento (50%) restante, se asignará para contribuir a los gastos de funcionamiento del Departamento de la Propiedad Horizontal creado por esta Ley.

Los edificios que el Ministerio de Vivienda califique como de interés social están exentos de este pago.

**Artículo 25.** El artículo 34 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 34.** 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 Ministerio de Vivienda, a que se refiere la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del edificio y sus unidades departamentales y se acompañará de una descripción de la unidad y el número y fecha del plano respectivo cuando este exista, lo que se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro Público, previo cumplimiento de los requisitos legales.

**Artículo 26.** El artículo 35 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 35.** La inscripción en el Registro Público del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad departamental contendrá, además de las exigencias requeridas por el artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:

1. Ubicación y linderos del inmueble en que se halla la unidad departamental respectiva.
2. Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.
3. Número y ubicación que corresponda a la unidad departamental en el plano del edificio.
4. Los detalles sobre las unidades departamentales en que se divide la finca.
5. Los detalles sobre las partes que pertenezcan en común a los propietarios.
6. El nombre del edificio, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito. En estos casos se antepondrá al nombre las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal para indicar que se trata de un edificio de este régimen.
7. El valor que se le da al edificio y que se atribuye a cada unidad departamental, fijándose de acuerdo con estos valores, el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos.
8. El Reglamento de Copropiedad.
9. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar.

10. Las unidades departamentales de un edificio se inscribirán en la Sección de la Propiedad Horizontal del Registro Público, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

**Artículo 27.** El artículo 36 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 36.** Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad departamental en un edificio ya registrado como Propiedad Horizontal, será necesario presentar únicamente la descripción de la nueva unidad.

**Artículo 28.** El Título V de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Título V**  
**Administración de la Propiedad Horizontal**  
**Capítulo I**  
**Régimen de Copropiedad**

**Artículo 38.** El Reglamento de Copropiedad deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del régimen:

1. Mecanismo de designación del administrador, facultades y periodo de duración.
2. Facultades y funciones de la junta directiva y sus dignatarios.
3. Determinación del uso a que se destina cada unidad departamental, salvo lo dispuesto en el artículo 25.
4. Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión.
5. Forma de convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios.
6. Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trata de casos en que esta Ley no exija cómputos especiales.
7. Regulación concerniente en materia de mudanzas o mejoras a unidades departamentales y protección y uso del elevador, escaleras y otras áreas comunes que sirvan de acceso, de acuerdo con las disposiciones legales

vigentes. En caso de no existir tal disposición en el Reglamento de Copropiedad, y de que algún dueño desee efectuar modificaciones a su unidad departamental y haya obtenido los permisos correspondientes, deberá solicitar por escrito a la junta directiva, el uso de los espacios comunes si pretendiera su uso para el traslado de materiales nuevos o escombros. En tales casos, la junta directiva podrá dar su autorización o, en caso necesario, negarlo y exigir el uso de instalaciones temporales exteriores. Tal decisión podrá ser apelada ante la Asamblea de Propietarios.

8. La obligatoriedad de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos.
9. La obligatoriedad de llevar un libro de actas.
10. La obligatoriedad de que el tesorero lleve un libro de ingresos y egresos, y presente anualmente un informe auditado. En el reglamento se podrá enunciar que esta obligatoriedad puede ser delegada a una firma de auditores o a un contador público autorizado.

**Artículo 39.** Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea General de Propietarios por el voto de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de Propiedad Horizontal. En el caso de que un solo propietario represente el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, será necesario además el veinticinco por ciento (25%) del valor restante para que el acuerdo sea válido. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda, ser elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

**Artículo 40.** En la Asamblea de Propietarios, cada propietario tendrá un voto por cada unidad departamental que se encuentre inscrita en el Registro Público.

**Artículo 41.** Lo que no estuviera previsto en esta Ley o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por simple mayoría de votos de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre que no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

**Capítulo II****Asamblea de Propietarios**

**Artículo 42.** Para los efectos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y 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 constituida al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre.

**Artículo 43.** El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos 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 cualquier otro miembro de la junta directiva y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, siempre que el acto afecte a terceros, se requiere de la inscripción en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 44.** La administración y conservación de las cosas o bienes comunes de un edificio en Propiedad Horizontal, corresponderá a la Asamblea de Propietarios, quienes serán representados por su junta directiva.

**Artículo 45.** La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento a convocatoria del presidente o de cualquier miembro de la junta directiva o del administrador, siempre que a ellos se lo solicite por lo menos una tercera parte de los propietarios, que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. La convocatoria deberá estar hecha con no menos de diez ni más de veinte días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta, telegrama o cualquier otro medio electrónico dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario, o por entrega de la citación en la unidad departamental correspondiente.

**Artículo 46.** Si a pesar de la solicitud de por lo menos una tercera parte de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes, el presidente o cualquier miembro de la junta directiva se negaren a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Departamento de la Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda, a solicitud de aquellos, hará la convocatoria con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 47.** La Asamblea de Propietarios, ordinarias y extraordinarias, se consideran legalmente constituidas con la asistencia de, por lo menos, la mitad más uno de los propietarios. Si transcurrida una hora siguiente a la fijada en la convocatoria y no hubiera el quórum requerido, el secretario o quien haga sus veces, levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios. Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente a una tercera parte de los propietarios.

Si aún no se lograra el quórum, se hará una nueva convocatoria, la cual fijará la Asamblea para una fecha no anterior a los diez días hábiles siguientes. En esta segunda fecha, la Asamblea General se reunirá con los que asistan, siempre que constituyan por lo menos una quinta parte de la totalidad de los propietarios. En todos estos casos las decisiones se adoptarán por la mitad más uno de los propietarios asistentes.

Cuando por cualquier causa, una unidad departamental perteneciere a varias personas o a sucesiones liquidadas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad departamental en las reuniones de la Asamblea.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades departamentales, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario que no necesariamente deberá ser propietario a su vez, y que podrá ser designado por documento público o privado.

**Artículo 48.** La Asamblea de Propietarios, será presidida por el presidente; a falta

de éste, por el vicepresidente; a falta de éste, por el tesorero; a falta de éste, por el secretario; a falta de éste, por el vocal y a falta de éstos, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario la Asamblea de Propietarios nombrará a un ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

**Artículo 49.** Toda resolución de la Asamblea de Propietarios, para que surta efecto legal, deberá ser aprobada por la mitad más uno de todos los propietarios, salvo cuando esta Ley establezca un número distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en actos que expresarán, como mínimo lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión (ordinaria, extraordinaria).
2. Nombre de la Propiedad Horizontal.
3. Lugar, fecha y hora (datos que deben coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, o la ley o el reglamento, según sea el caso).
4. Lista de propietarios que asistan personalmente o a través de mandatario, especificando el número de unidad departamental, número de finca y datos de inscripción, en el evento que se requiera su registro, y el porcentaje de participación, si ello fuere requerido.
5. Verificación del quórum, teniendo en cuenta:
  - a. El número de unidades departamentales que conforman la Propiedad Horizontal y sus propietarios.
  - b. El total de propietarios presentes.
6. Quién fungió como presidente y secretario de la Asamblea y la forma como se eligió, para el caso de que no sean los titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.
8. Propuestas presentadas, indicando si fue aprobada o negada y la forma y cantidad de votos.
9. Fecha y hora, tanto de inicio y de terminación o de suspensión y reinicio si se llegara a presentar.
10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea.

Copia de las actas deberán ser entregadas por el administrador o el secretario, a los propietarios en el momento que éstos lo soliciten.

**Capítulo III****Junta Directiva**

**Artículo 50.** Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una junta directiva que constará, por lo menos, de un presidente, un vicepresidente, un tesorero, un secretario y un vocal, quienes tendrán las facultades que les confiere esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

No obstante lo anterior, podrá designarse una junta directiva con un número menor de miembros, siempre que el Ministerio de Vivienda de su aprobación.

**Artículo 51.** El presidente, el vicepresidente, el tesorero, el secretario y el vocal 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 el que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 52.** El presidente, el vicepresidente, el tesorero, el secretario y el vocal permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público.

**Artículo 53.** Para ser miembro de la junta directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo, excepto en la constitución inicial, y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos directores no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe o lo incorpore al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios conforme lo apruebe la Asamblea de Copropietarios.

**Artículo 54.** Los nombramientos de presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y vocal se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, y además deben aparecer el nombre de la persona designada y sus generales, en un directorio el cual deberá colocarse en un lugar visible del edificio. En caso de que exista un

administrador para el edificio, su nombre y sus generales aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

#### **Capítulo IV**

##### **Administrador**

**Artículo 55.** El administrador tendrá las facultades que le confiera esta Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en el artículo 45 de esta Ley.
2. Nombrar y remover los empleados del edificio, basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
3. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la Propiedad Horizontal y las privadas que afecten a otra unidad departamental.
4. Recaudar de los propietarios las cuotas que correspondan a los gastos, tasas e impuestos sobre la Propiedad Horizontal y efectuar los pagos respectivos.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que verse sobre el cobro, y las relativas, a su administración, cuando así lo apruebe la junta directiva.
6. Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de las distintas unidades departamentales y se observen las medidas sanitarias y de conservación.
7. Compeler a los propietarios a que cumplan sus obligaciones.
8. Llevar un libro de actas de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados.
9. Ejercer las funciones de secretario de la Asamblea de Propietarios cuando así lo decida la junta directiva o la Asamblea de Propietarios.
10. Solicitar a la autoridad competente le conceda la administración temporal de aquellas unidades departamentales que se encuentren deshabitadas por más de seis meses, y cuyos propietarios se encuentren morosos para proceder a su arrendamiento.

**Artículo 56.** El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica 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.

**Artículo 29.** El artículo 57 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 57.** La proindivisión que establece esta Ley, es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se lo ponga fin, ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total del edificio.
2. Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiera disminuido de valor en sus dos terceras por los menos.
3. Por aprobación de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de la Propiedad Horizontal.

En estos casos el acuerdo se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro Público.

En el evento de demolición voluntaria por decisión de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la propiedad horizontal, se tomará como valor de la unidad departamental para efectos de posibles indemnizaciones, el valor más alto entre los avalúos que realice un evaluador profesional designado por el administrador y otro designado por la Asamblea de Propietarios.

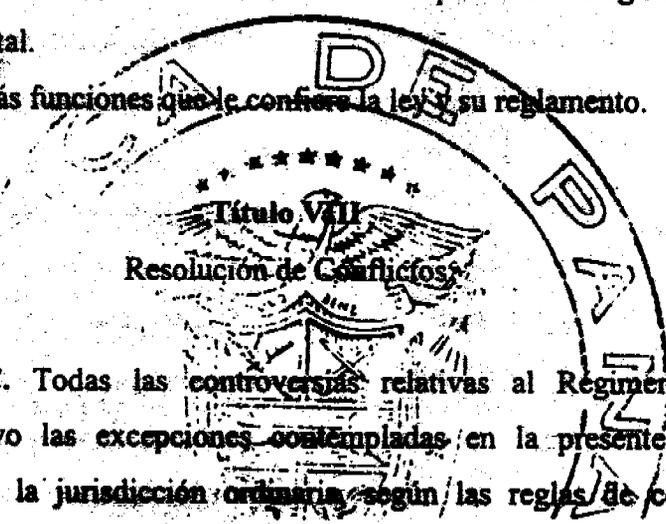
**Artículo 30.** Se adicionan dos títulos con sus respectivos artículos a la Ley 13 de 1993, para que sean el VII y VIII, y el actual Título VII denominado Disposiciones Complementarias, pase a ser el Título IX.

Título VII  
Departamento de la Propiedad Horizontal

**Artículo 61 A.** Se crea el Departamento de la Propiedad Horizontal como una dependencia del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 61 B.** El Departamento de la Propiedad Horizontal conocerá de todos los trámites relativos a la 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 incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal y sus respectivas reformas.
3. Absolver consultas sobre cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y a los respectivos Reglamentos de Copropiedad.
4. Servir de instancia de mediación u orientación ante los conflictos que se pudieran presentar entre propietarios o administradores, de unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Convocar a la Asamblea de Propietarios, cuando así lo solicite un tercio de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados a Propiedad Horizontal, ante la negativa de convocarla por parte de la administración o de los miembros de la junta directiva correspondiente, según el procedimiento establecido en esta Ley, sin perjuicio de lo que al efecto establece el artículo 50 de esta Ley.
6. Requerir a la junta directiva o a la administración el informe sobre su gestión, por solicitud de una quinta parte de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
7. Las demás funciones que le confiere la ley y su reglamento.



**Artículo 61 C.** Todas las controversias relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las excepciones contempladas en la presente Ley, serán de competencia de la jurisdicción ordinaria, según las reglas de competencia que

establece el Código Judicial. Sin embargo, para los efectos de la tramitación del cobro de los gastos comunes, los corregidores, en asuntos exclusivos de la presente Ley, tendrán competencia hasta la cuantía que establece el Código Judicial. En tal caso, estas autoridades administrativas de policía deben aplicar el procedimiento correspondiente a los procesos ejecutivos de menor cuantía, y quedan facultadas para decretar secuestros en contra del moroso a petición de parte, sin necesidad de caución y hasta la cuantía fijada.

**Artículo 61 D.** Salvo los procesos que se establecen para el cobro de los gastos comunes, los que deben seguir los trámites propios de los procesos ejecutivos, todas las demás cuestiones relacionadas con esta Ley que deban ser ventiladas en la jurisdicción ordinaria, se ajustarán a los trámites del proceso sumario, excepto que los interesados acepten someterse a procesos arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales procesos serán definitivas.

**Artículo 31.** El artículo 64 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 64.** Los préstamos hipotecarios para la construcción de proyectos, que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la adquisición de unidades departamentales sujetas a este régimen, podrán concederse hasta por el ciento por ciento (100%) de su valor, salvo que la ley o los reglamentos del acreedor tengan fijado un porcentaje distinto.

**Artículo 32.** El artículo 65 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 65.** Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente de ésta, deberá presentar al Notario Público evidencias escritas, tales como comprobante de pago o recibo de paz y salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de administración, conservación y mantenimiento del edificio.

Esta certificación también será necesaria en caso de adjudicación por remate judicial, la cual podrá ser firmada por el administrador. En ausencia de éste, podrá ser firmada por el presidente o por el secretario. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la respectiva escritura.

Artículo 33. Se adiciona el artículo 65 A a la Ley 13 de 1993 así:

Artículo 65 A. La administración de la Propiedad Horizontal informará, mensualmente por escrito, a las instituciones acreedoras de hipotecas, sobre aquellas unidades inmobiliarias de la respectiva Propiedad Horizontal que mantengan atrasos de dos meses o más, en el pago de sus cuotas de mantenimiento. De no hacerlo así, si resultara embargada y/o secuestrada la unidad inmobiliaria, por parte de la institución de crédito, la propia unidad asumirá la responsabilidad del pago de las cuotas morosas. De lo contrario dicha responsabilidad de pago recaerá sobre sus acreedores hipotecarios.

Artículo 34. El artículo 72 de la Ley 13 de 1993 queda así:

Artículo 72. Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior, continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año para solicitar al Ministerio de Vivienda 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.

Artículo 35. Se adiciona el numeral 18 al artículo 1613 del Código Judicial, sobre los títulos ejecutivos:

Artículo 1613. Son títulos ejecutivos:

...

18. El estado de cuenta o recibos no pagados de las cuotas y/o gastos comunes o extraordinarios que deba pagar un copropietario.

En este caso, presentada la demanda ejecutiva, el Juez de Circuito procederá a admitirla sin necesidad de reparto y si cumple con los requisitos de la ley, emitirá de inmediato mandamiento de pago. El ejecutado solo podrá interponer las excepciones de pago, cosa juzgada y prescripción. El ejecutante podrá denunciar bienes en que hacer efectivo su crédito, para que el juez libre sobre ellos embargo. Si el inmueble está garantizado con hipoteca y/o anticresis y se ejecuta cualquiera de esas garantías, no se podrá inscribir en el Registro Público ningún traspaso de titular si no se adjunta a la

escritura respectiva un documento en que conste que el bien no adeuda gastos comunes, ya sean éstos ordinarios o extraordinarios, al mes en que realiza la inscripción. Si se ejerce la anticresis, el acreedor anticrédito deberá pagar todas las cuotas comunes ordinarias y/o extraordinarias a la fecha en que ejerce su derecho.

**Artículo 36 (transitorio).** Se autoriza a la Comisión de Vivienda y a la Comisión de Revisión y Corrección de Estilo para que elaboren una ordenación sistemática de las disposiciones no reformadas y de las nuevas disposiciones en forma de Texto Único, y de las presentes reformas que modifican, derogan, adicionan e introducen artículos nuevos a la Ley 13 de 1993, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales. Se adoptará con una numeración corrida de artículos y se publicará este Texto Único en la Gaceta Oficial.

**Artículo 37.** Esta Ley modifica los artículos 2, 4, 5, el numeral 2 del artículo 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 57, 64, 65, 72 y el Título V; adiciona dos Títulos con sus respectivos artículos para que sean VII y VIII y el actual VII pasa a ser Título IX, así como los artículos 30 A y 65 A a la Ley 13 de 28 de abril de 1993; adiciona el numeral 18 al artículo 1613 del Código Judicial; deroga los artículos 66 y 67 de la Ley 13 de 28 de abril de 1993 y cualquier otra disposición que le sea contraria.

**Artículo 38.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

#### COMUNIQUESE Y CÚMPLASE.

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de junio del año dos mil dos.

El Presidente,  
RUBEN AROSEMENA VALDES

El Secretario General  
JOSE GOMEZ NUÑEZ

ORGANO EJECUTIVO NACIONAL - PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA.- PANAMA, REPUBLICA DE PANAMA, 5 DE AGOSTO DE 2002.

MIREYA MOSCOSO  
Presidenta de la República

MIGUEL CARDENAS  
Ministro de Vivienda

**LEY No. 39**  
De 5 de agosto de 2002

**Que modifica y adiciona artículos a la Ley 13 de 1993, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales y dicta otras disposiciones**

**LA ASAMBLEA LEGISLATIVA**

**DECRETA:**

**Artículo 1.** El artículo 2 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 2.** Podrán pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley, los siguientes bienes:

1. Las diversas unidades departamentales de un edificio, cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.
2. Los distintos edificios o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común.
3. El edificio o edificios construidos sobre un mismo terreno cuyas unidades departamentales sean independientes y tengan acceso a la vía pública directamente o por un pasaje común que se construya sobre un terreno cuyo propietario no sea el promotor. En tal caso, se celebrará un acuerdo contractual entre el titular y el promotor, donde se disponga que el inmueble que se construya sobre dicha propiedad podrá formar parte del Régimen de Propiedad Horizontal. En dicho contrato debe especificarse si el titular tiene una concesión del Estado por determinado tiempo, que será cedida al promotor en las mismas condiciones, o en qué condiciones se autoriza el uso del terreno al promotor si el titular es su propietario.
4. Cualquier otro tipo de unidad departamental, conjunto, edificios o edificio, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del régimen.
5. Las construcciones o edificios destinados exclusivamente a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier otra actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos.

**Artículo 2.** El artículo 4 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 4.** Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se definen así:

1. *Acreeedor hipotecario.* El que tiene garantizado su crédito con el derecho real de hipoteca, constituido a su favor sobre un inmueble de propiedad del deudor.
2. *Administrador.* Persona natural o jurídica que administra bienes inmuebles incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.

3. *Anejos o anexos.* Dependencia de una propiedad que aunque no está unida físicamente, es complementaria o accesoria de ella, formando una sola unidad, tales como depósitos, estacionamientos y otros similares.
4. *Asamblea de Propietarios.* Organización de propietarios de unidades departamentales registradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
5. *Azotea.* Cubierta llana con capacidad de soporte para cargas vivas. Podrá tener o no un techo que la proteja o servir de techo protector.
6. *Condominio.* Dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.
7. *Conjunto.* Desarrollo inmobiliario conformado por unidades departamentales de un conjunto de edificios construidos sobre un mismo terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, tales como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías. Pueden conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, funcionalmente independientes. En tal caso, le corresponden a los copropietarios la conservación, el mantenimiento y la administración de todas las áreas, incluyendo las vías de acceso, el alcantarillado pluvial y de aguas negras. A estos efectos, el diseño y tipo de material que se utilice, será determinado por el promotor, en forma independiente de las especificaciones que rigen para las urbanizaciones, cuyo mantenimiento pertenece al Estado.
8. *Copropietario.* El que tiene dominio en una cosa conjuntamente con otro u otros.
9. *Cosas comunes o bienes comunes.* Las que pertenezcan en común a dos o más propietarios.
10. *Cosas privadas o bienes privados.* Las pertenecientes a particulares, individual o colectivamente.
11. *Edificio.* Estructura construida sobre una finca o terreno.
12. *Fachada.* Cualquier parte externa de unidad departamental o habitacional.
13. *Gastos comunes.* Son los gastos de administración, conservación y mantenimiento de un inmueble dentro del Régimen de Propiedad Horizontal que deben ser sufragados con los aportes de cada uno de los propietarios, de acuerdo con las disposiciones que establezca el Reglamento de Copropiedad.
14. *Penthouse.* Apartamento situado en el último nivel de un edificio, el cual puede constar de varios niveles.
15. *Pisos.* Divisiones horizontales de los edificios.
16. *Proindivisión.* Los caudales o las cosas singulares que están en comunidad.
17. *Promotor.* Persona natural o jurídica que promueve la construcción de una Propiedad Horizontal. Una vez obtenido el permiso de ocupación, deja de existir la figura del promotor.
18. *Propietario.* Quien tiene derecho de gozar y disponer de una cosa o bien, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad.

19. *Régimen de uso.* Régimen que aprueba la junta directiva de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal, para asegurarse el mejor uso y mantenimiento de las cosas comunes.
20. *Reglamento de Copropiedad.* Conjunto de normas o derechos y obligaciones de los propietarios de un edificio que se encuentre sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal.
21. *Tiempo compartido.* Es la modalidad mediante la cual el copropietario o los copropietarios de un bien inmueble, destinado al alojamiento público turístico o al uso residencial, lo someten a un régimen contractual, mediante el cual se adquieren derechos de uso sobre el inmueble, por parte de distintas personas, en distintos periodos del año.
22. *Unidad departamental.* Departamentos o secciones en que se divide un piso, un edificio o un conjunto de edificaciones, tales como unidad de vivienda, apartamentos, oficinas o locales comerciales, industriales o profesionales.

**Artículo 3.** El artículo 5 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 5.** Cuando un edificio o unidades departamentales edificadas sobre un terreno común, pertenezca a varios propietarios, siempre que las características lo permitan a juicio del Ministerio de Vivienda y que su división sea factible entre los copropietarios, cualquiera de ellos podrá solicitar su división, mediante la adjudicación de unidades comunes, para acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley. Si los copropietarios no se pusieren de acuerdo en cuanto a la división, cualquiera podrá recurrir al Poder Judicial para que, mediante el procedimiento del proceso sumario, se resuelva la división y se logre la adjudicación correspondiente, sujetas en todo caso al Régimen de Propiedad Horizontal, previsto en esta Ley.

En estos negocios, tanto la parte demandante como la demandada podrán designar sendos peritos o evaluadores profesionales.

Cuando se trate de partes plurales, la designación del perito o evaluador profesional se hará de común acuerdo entre los interesados, pero de no ser así, la designación la hará el juez de circuito quien, de considerarlo necesario, podrá solicitar al Ministerio de Vivienda la designación de un perito o evaluador profesional en su representación.

**Artículo 4.** El numeral 2 del artículo 8 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 8.** Para los efectos de esta Ley, el valor de cada unidad o departamento se fijará por cualquiera de los siguientes procedimientos:

...

2. Por acuerdo de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

...

**Artículo 5.** El artículo 10 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 10.** De igual manera, cada propietario solo podrá vender a otro propietario del mismo edificio los anejos de su unidad departamental que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute. Tales ventas y traspasos podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministro de Vivienda. Estos traspasos podrán ocasionar entre los propietarios involucrados un cambio en el porcentaje de participación sobre las cosas comunes que tengan los propietarios involucrados, esto no deberá afectar los porcentajes de otros propietarios.

En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de autos que en el Reglamento de Copropiedad hubieran sido asignados como bienes privados o anejos, la unidad departamental que cede el espacio no quedará con menos de la cantidad de estacionamientos que establece las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 6.** El artículo 11 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 11.** Las unidades departamentales, con sus anexos o espacios independientes, previa aprobación de la autoridad competente y anuencia de los titulares que representen no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales, podrán ser modificadas para formar otras más reducidas o mayores, siempre que no afecten la estabilidad o funcionamiento del edificio al cual pertenecen.

**Artículo 7.** El artículo 13 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 13.** Son bienes comunes y del dominio inalienable e indivisible de todos los propietarios del inmueble los siguientes:

1. El área de terreno en que se encuentran construidos el edificio o los edificios o las unidades departamentales, salvo en el caso de inmuebles construidos sobre terreno ajeno, previsto en el artículo 2 de esta Ley.
2. Los bienes necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, apariencia y funcionamiento del edificio.
3. Los bienes comunes que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el uso y goce de una unidad departamental.
4. Aquellos que expresamente se indiquen como tales en el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 8.** El artículo 14 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 14.** Se presumen cosas comunes las siguientes:

1. La totalidad del terreno en que se encuentren construidos el edificio o los edificios.

2. Los cimientos, columnas, vigas y otras partes estructurales, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, corredores y vías de entrada, salida y comunicación y todas las paredes exteriores de las fachadas de las unidades departamentales.
3. Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento de visitas, de existir, patios y jardines.
4. Los locales destinados al alojamiento de empleados encargados del inmueble.
5. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.
6. Los ascensores, incineradores de residuos y buzones.
7. Todos los artefactos, áreas e instalaciones existentes para el beneficio común.

En el caso de las azoteas, en la inscripción inicial de la Propiedad Horizontal y en el Reglamento de Copropiedad, se podrá establecer que pertenecen a determinada persona o unidad departamental, en cuyo caso se les asignará un valor y un porcentaje de participación.

**Artículo 9.** El artículo 15 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 15.** Pertenerán en comunidad únicamente a los propietarios de unidades departamentales de un mismo piso, todo aquello que se destine al uso exclusivo de los ocupantes de dicho piso, salvo las áreas de acceso general, de ventilación o de iluminación que son del beneficio común de todos los propietarios del edificio.

Las partes divisorias entre dos unidades departamentales y los elementos estructurales de los pisos o del cielo raso entre dos pisos superpuestos, pertenecerá a los dueños de ambos, respectivamente.

**Artículo 10.** El artículo 16 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 16.** Los propietarios podrán acordar que algunas cosas o partes del inmueble tengan 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 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, siempre que no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación del edificio.

Estos acuerdos deberán adoptarse en el título constitutivo de dominio o con posterioridad, por la aprobación de no menos de las dos terceras partes de todas las unidades departamentales. Sin embargo, cuando se trate de dar el carácter de

común a una cosa que antes era privativa, se debe contemplar una justa indemnización para el propietario o propietarios de ésta, que le haya hecho mejoras.

**Artículo 11.** El artículo 18 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 18.** Los deberes y derechos de propiedad sobre los bienes comunes, serán proporcionales al valor del piso o unidad departamental de su dominio y deberán fijarse en términos de porcentaje del valor total del inmueble.

Las mejoras y menoscabos de cada piso o unidad departamental no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse con la aprobación las dos terceras partes de todas las unidades departamentales.

Cuando de acuerdo con las previsiones de esta Ley se construya ampliaciones, la administración o la junta directiva, previo estudio de un arquitecto idóneo, podrá modificar el valor y porcentaje de derechos y deberes de la respectiva unidad departamental. Esta modificación tendrá que ser aprobada por las dos terceras partes de todas las unidades departamentales y por el Ministerio de Vivienda y ser registrada en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

**Artículo 12.** El artículo 19 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 19.** Los gastos de administración, conservación y mantenimiento de un piso o unidades departamentales y el pago de éstos serán por cuenta de su propietario, tal como se define en el artículo 21 de esta Ley. Cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones necesarias en el piso o unidades departamentales que afecten a otro propietario. De no hacerlo, el administrador podrá ordenarlas y gestionar su cobro, de acuerdo con el artículo 23 de esta Ley.

**Artículo 13 .** El artículo 21 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 21.** Los gastos relativos al mantenimiento de corredores, pasillos, terrazas, salidas a las escaleras o a los ascensores y de todo aquello que se destine al uso común exclusivo de los ocupantes del piso o unidades departamentales correrán, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Público de su título de propiedad, únicamente por cuenta de los propietarios de los pisos o de las unidades departamentales, de un mismo piso en proporción a la participación de los elementos comunes limitados al piso o unidades departamentales.

Para los efectos de la presente Ley, se considerará propietario a toda persona que aparezca inscrita como tal en la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público.

**Artículo 14.** El artículo 22 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 22.** Cada propietario deberá contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes, así como con el pago de la prima de seguro contra incendios,

terremotos, incendio causado por terremoto con extensión de cubierta sobre todo el edificio y con los daños ocasionados por o al ascensor en proporción al valor de las unidades departamentales, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de las partes.

Sin embargo, los gastos de administración, conservación y mantenimiento podrán ser distribuidos en forma distinta, si así lo acordaran las dos terceras partes de las unidades departamentales.

Cuando se trate de viviendas de interés social, las entidades hipotecarias correspondientes cobrarán, dentro de las mensualidades respectivas, las cuotas comunes hasta la cancelación de la hipoteca. Estas sumas serán remitidas a la administración de la Propiedad Horizontal.

Los dueños de departamentos de la planta baja o sótano quedan exentos de contribuir al mantenimiento y reparación de escaleras y ascensores, a menos que, por la naturaleza del inmueble, se hubiera acordado de manera diferente desde un principio, o con posterioridad si se lo hubiera dispuesto mediante la decisión de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

**Artículo 15.** El artículo 23 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 23.** Cuando alguno de los propietarios se negara a pagar el valor de las cuotas correspondientes a los gastos comunes, según lo dispuesto en la presente Ley, el administrador y, en su defecto, la junta directiva, podrá entablar en contra de éste un proceso ejecutivo para lograr el pago, sirviéndole de título ejecutivo el estado de cuenta o los recibos no pagados que presente el administrador.

A los propietarios morosos en el pago de la cuota de gastos comunes por un término de dos meses o más, el administrador podrá suspenderles el acceso a las áreas comunes, tales como rampas de ingreso a los estacionamientos, gas cuando es común, internet, televisión por cable, portero eléctrico y demás bienes suntuosos, o sea, el corte de los servicios comunes o privados para cuyo suministro es necesario el aporte de la cuota común.

**Artículo 16.** El artículo 24 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 24.** El que habita alguna unidad departamental será responsable de los daños y perjuicios causados a las cosas o bienes comunes o a terceros por dolo, culpa o negligencia de sus dependientes y/o invitados. De presentarse este caso, el administrador levantará un acta detallando los daños causados por éste.

De no ser pagados los daños, el administrador procederá al cobro por la vía ejecutiva.

**Artículo 17.** El artículo 25 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 25.** Cada propietario utilizará su unidad departamental en la forma prevista en las leyes y en el Reglamento de Copropiedad. El propietario de una unidad departamental destinada al uso residencial, podrá ejercer en ésta el oficio o profesión del cual deriva sus ingresos, siempre que el ejercicio de éstos no ocasione

gastos adicionales a la administración del edificio, perturbe la paz y tranquilidad de los vecinos o viole la ley o el Reglamento de Copropiedad cuando fuere el caso. El nuevo destino de dicha unidad departamental deberá cumplir con las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 18.** El artículo 27 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 27.** Se prohíbe a los propietarios de las unidades departamentales y a quienes las habitan a cualquier título, lo siguiente:

1. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines diferentes a los que estuvieran señalados, salvo la excepción dispuesta en el artículo 25.
2. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los demás propietarios.
3. Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos.
4. Salvo que se establezca en el Reglamento de Copropiedad, elevar nuevas construcciones, instalaciones o equipos, tales como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos sobre el último piso, sin el consentimiento de los propietarios de las dos terceras partes de las unidades departamentales y de las autoridades competentes.

En los casos de adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, éstos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades departamentales.

5. Hacer obras, como excavaciones nuevas, 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.
6. Llevar o tener aquellos animales que prohíbe el Reglamento de Copropiedad. No obstante lo anterior, en el Reglamento de Copropiedad se podrá reglamentar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el copropietario para mantener mascotas.
7. Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del edificio, sin el consentimiento las dos terceras partes de las unidades departamentales sin el estudio de un arquitecto idóneo y la aprobación de las autoridades competentes. En caso de alteraciones a las fachadas, sin cumplimiento de los requisitos aquí establecidos, el corregidor obligará a las unidades departamentales a la reposición de los elementos modificados y en caso de negativa por un periodo de treinta días, contado a partir de la notificación, impondrá una multa que variará desde un cuarto por ciento (1/4%) o su equivalente en decimales (0.25%) hasta un uno por ciento (1%) o su equivalente en decimales (0.01) del valor del apartamento dependiendo de la gravedad de la falta, hasta que se cumpla con lo establecido. Para que la

Asamblea de Propietarios otorgue el permiso a que se refiere este numeral será necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Que un arquitecto idóneo presente un estudio para toda la fachada de la edificación.
  - b. Que este estudio sea aprobado por las autoridades nacionales competentes y las del municipio respectivo.
  - c. Que lo aprueben no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales.
  - d. Que durante los primeros cinco años, contados a partir de la fecha del permiso de ocupación de la edificación, se obtenga la aprobación escrita del arquitecto diseñador de la obra, para cualquier modificación de la fachada exterior.
8. Colocar letreros comerciales o profesionales en el edificio, previa autorización de las autoridades correspondientes, sin el consentimiento de la junta directiva, excepto en los locales destinados a comercios u oficinas en la planta baja o entresijos, donde los propietarios podrán colocar letreros siempre que no afecten la estética o la seguridad, a juicio de la junta directiva, no causen molestias a los otros propietarios ni excedan la altura de su correspondiente propiedad y siempre que se señale el lugar donde se instalaron, el diseño de éstos y se cuente con el permiso del municipio.
9. Ejecutar otros actos que prohíbe el Reglamento de Copropiedad.

La junta directiva podrá establecer, mediante resoluciones, prohibiciones adicionales que surtirán efecto hasta su aprobación o rechazo en la siguiente Asamblea de Propietarios. En caso de no ser presentadas tales disposiciones, éstas quedarán sin valor.

**Artículo 19.** El artículo 28 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 28.** La infracción a cualquiera de las prohibiciones contenidas en el artículo anterior, podrá ser denunciada por el administrador o por cualquiera de los propietarios ante el corregidor competente y en caso de comprobarse la infracción, éste ordenará la cesación de los actos y podrá amonestar e imponer multa de cincuenta balboas (B/.50.00) a quinientos balboas (B/.500.00) al infractor, quien responderá además por los daños y perjuicios a que hubiera lugar, y sin perjuicio de que se le aplique lo que al respecto establezca el Reglamento de Copropiedad.

En caso de que el propietario sancionado continúe con la acción que motivó la multa, el corregidor podrá ordenar su arresto.

**Artículo 20.** El artículo 30 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 30.** Todo acuerdo que señale la imposición de contribuciones extraordinarias que tengan por objeto la construcción de mejoras necesarias o cualquier otro gasto extraordinario, requerirá de la aprobación de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales.

**Artículo 21.** Se adiciona el artículo 30 A a la Ley 13 de 1993, así:

**Artículo 30 A.** Cuando se trate de mejoras suntuarias, tales como piscina, sauna, antena parabólica y similares, se requerirá de la aprobación de los propietarios que usen o se beneficien con tales mejoras a efecto de tener derecho a su disfrute.

Los propietarios que manifiesten que no están interesados y no usen o se beneficien con estos tipos de mejoras, no están obligados a las contribuciones correspondientes.

El uso del área común podrá otorgarse a ciertos propietarios previo acuerdo de arrendamiento.

**Artículo 22.** El artículo 31 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 31.** Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca, será necesario que el Ministerio de Vivienda mediante resolución, apruebe que el edificio es apto para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal, para lo cual deberán aportarse los planos previamente aprobados por las autoridades competentes y el Reglamento de Copropiedad del edificio, y además la resolución aprobatoria será de carácter irrevocable.

La incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal será de carácter irrevocable, con las excepciones previstas en el artículo 57 de esta Ley.

**Artículo 23.** El artículo 32 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 32.** En los casos en que se desee incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio cuya construcción data de más de veinte años y que estuviera ocupado por arrendatarios, sólo podrá ser aceptada su incorporación cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

1. Presentar un informe técnico suministrado por el interesado y firmado por un ingeniero civil, que confirme que el edificio se encuentra en buenas condiciones de habitabilidad.
2. Presentar al Ministerio de Vivienda un memorial firmado por no menos de las dos terceras partes de los ocupantes del edificio, aceptando la compra de su respectiva unidad departamental, en el precio y condiciones ofrecidas.
3. Indemnizar con el equivalente al canon de arrendamiento de un mes por cada año ocupado hasta un máximo de seis meses, a aquellos arrendatarios que no acepten la compra al incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal un edificio ocupado por arrendatarios, mediante la aprobación de no menos de las dos terceras partes de los ocupantes del edificio. Esta medida se aplicará de acuerdo con lo establecido en la Ley 93 de 1973.
4. Contemplar en el Reglamento de Copropiedad que el pago del agua sea parte de las cuotas de gastos comunes, en aquellos edificios que técnicamente se compruebe la imposibilidad de equiparlos con medidores individuales.

**Artículo 24.** El artículo 33 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 33.** Se faculta al Ministerio de Vivienda para establecer las normas de diseño relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y para reglamentar el procedimiento de trámite para incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal.

Este Ministerio tendrá facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un edificio o edificios que sea solicitado por el promotor o quien lo representa, cobrando los derechos correspondientes que establezca la presente Ley. No se permitirá usar el término de condominio por tratarse de otra figura jurídica.

Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda una suma equivalente a dos décimos del uno por ciento (0.2%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de Construcción, en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recaude por este concepto será asignado de la siguiente manera:

1. El cincuenta por ciento (50%) de la recaudación ingresará al Fondo de Asistencia Habitacional del Ministerio de Vivienda.
2. El cincuenta por ciento (50%) restante, se asignará para contribuir a los gastos de funcionamiento del Departamento de la Propiedad Horizontal creado por esta Ley.

Los edificios que el Ministerio de Vivienda califique como de interés social están exentos de este pago.

**Artículo 25.** El artículo 34 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 34.** 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 Ministerio de Vivienda, a que se refiere la presente Ley y el Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del edificio y sus unidades departamentales y se acompañará de una descripción de la unidad y el número y fecha del plano respectivo cuando este exista, lo que se agregará al protocolo correspondiente. La escritura pública deberá inscribirse en el Registro Público, previo cumplimiento de los requisitos legales.

**Artículo 26.** El artículo 35 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 35.** La inscripción en el Registro Público del título de propiedad y de otros derechos reales sobre una unidad departamental contendrá, además de las exigencias requeridas por el artículo 1759 del Código Civil, las siguientes:

1. Ubicación y linderos del inmueble en que se halla la unidad departamental respectiva.
2. Descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

3. Número y ubicación que corresponda a la unidad departamental en el plano del edificio.
4. Los detalles sobre las unidades departamentales en que se divide la finca.
5. Los detalles sobre las partes que pertenezcan en común a los propietarios.
6. El nombre del edificio, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito. En estos casos se antepondrá al nombre las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal para indicar que se trata de un edificio de este régimen.
7. El valor que se le da al edificio y que se atribuye a cada unidad departamental, fijándose de acuerdo con estos valores, el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos.
8. El Reglamento de Copropiedad.
9. Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar.
10. Las unidades departamentales de un edificio se inscribirán en la Sección de la Propiedad Horizontal del Registro Público, de conformidad con lo establecido en el Capítulo II, Título II, Libro V del Código Civil.

**Artículo 27.** El artículo 36 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 36.** Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad departamental en un edificio ya registrado como Propiedad Horizontal, será necesario presentar únicamente la descripción de la nueva unidad.

**Artículo 28.** El Título V de la Ley 13 de 1993 queda así:

## **Título V**

### Administración de la Propiedad Horizontal

#### **Capítulo I**

##### Régimen de Copropiedad

**Artículo 38.** El Reglamento de Copropiedad deberá contener las siguientes materias, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del régimen:

1. Mecanismo de designación del administrador, facultades y periodo de duración.
2. Facultades y funciones de la junta directiva y sus dignatarios.
3. Determinación del uso a que se destina cada unidad departamental, salvo lo dispuesto en el artículo 25.
4. Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión.
5. Forma de convocatoria y periodicidad de las Asambleas de Propietarios.
6. Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones, cuando se trata de casos en que esta Ley no exija cómputos especiales.

7. Regulación concerniente en materia de mudanzas o mejoras a unidades departamentales y protección y uso del elevador, escaleras y otras áreas comunes que sirvan de acceso, de acuerdo con las disposiciones legales vigentes. En caso de no existir tal disposición en el Reglamento de Copropiedad, y de que algún dueño desee efectuar modificaciones a su unidad departamental y haya obtenido los permisos correspondientes, deberá solicitar por escrito a la junta directiva, el uso de los espacios comunes si pretendiera su uso para el traslado de materiales nuevos o escombros. En tales casos, la junta directiva podrá dar su autorización o, en caso necesario, negarlo y exigir el uso de instalaciones temporales exteriores. Tal decisión podrá ser apelada ante la Asamblea de Propietarios.
8. La obligatoriedad de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos.
9. La obligatoriedad de llevar un libro de actas.
10. La obligatoriedad de que el tesorero lleve un libro de ingresos y egresos, y presente anualmente un informe auditado. En el reglamento se podrá enunciar que esta obligatoriedad puede ser delegada a una firma de auditores o a un contador público autorizado.

**Artículo 39.** Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea General de Propietarios por el voto de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de Propiedad Horizontal. En el caso de que un solo propietario represente el cincuenta por ciento (50%) o más de ese valor, será necesario además el veinticinco por ciento (25%) del valor restante para que el acuerdo sea válido. Estas reformas deberán ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda, ser elevadas a escritura pública e inscritas en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

**Artículo 40.** En la Asamblea de Propietarios, cada propietario tendrá un voto por cada unidad departamental que se encuentre inscrita en el Registro Público.

**Artículo 41.** Lo que no estuviera previsto en esta Ley o en el Reglamento de Copropiedad, se decidirá conforme lo apruebe la Asamblea de Propietarios, por simple mayoría de votos de los propietarios. Esta decisión será obligatoria, siempre que no sea contraria al Régimen de Propiedad Horizontal.

## **Capítulo II**

### **Asamblea de Propietarios**

**Artículo 42.** Para los efectos de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal y 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 constituida al inscribirse el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público y actuará bajo el nombre de Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal seguida del nombre.

**Artículo 43.** El representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y, como tal, representará a la Asamblea en toda clase de procesos 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 cualquier otro miembro de la junta directiva y a falta de todos ellos, la persona que designe la Asamblea de Propietarios. En este último caso, siempre que el acto afecte a terceros, se requiere de la inscripción en el Registro Público, sin necesidad de aprobación por parte del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 44.** La administración y conservación de las cosas o bienes comunes de un edificio en Propiedad Horizontal, corresponderá a la Asamblea de Propietarios, quienes serán representados por su junta directiva.

**Artículo 45.** La Asamblea de Propietarios se reunirá en cualquier momento a convocatoria del presidente o de cualquier miembro de la junta directiva o del administrador, siempre que a ellos se lo solicite por lo menos una tercera parte de los propietarios, que se encuentren al día en el pago de los gastos comunes. La convocatoria deberá estar hecha con no menos de diez ni más de veinte días de antelación a la fecha que debe efectuarse la reunión y se hará por medio de carta, telegrama o cualquier otro medio electrónico dirigido a la dirección que haya indicado cada propietario, o por entrega de la citación en la unidad departamental correspondiente.

**Artículo 46.** Si a pesar de la solicitud de por lo menos una tercera parte de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes, el presidente o cualquier miembro de la junta directiva se negaren a convocar a una Asamblea de Propietarios, el Departamento de la Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda, a solicitud de aquellos, hará la convocatoria con las mismas formalidades señaladas en el artículo anterior.

**Artículo 47.** La Asamblea de Propietarios, ordinarias y extraordinarias, se consideran legalmente constituidas con la asistencia de, por lo menos, la mitad más uno de los propietarios. Si transcurrida una hora siguiente a la fijada en la convocatoria y no hubiera el quórum requerido, el secretario o quien haga sus veces, levantará un acta en que conste tal circunstancia y el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum equivalente a una tercera parte de los propietarios.

Si aún no se lograra el quórum, se hará una nueva convocatoria, la cual fijará la Asamblea para una fecha no anterior a los diez días hábiles siguientes. En esta segunda fecha, la Asamblea General se reunirá con los que asistan, siempre que constituyan por lo menos una quinta parte de la totalidad de los propietarios. En todos estos casos las decisiones se adoptarán por la mitad más uno de los propietarios asistentes.

Cuando por cualquier causa, una unidad departamental perteneciere a varias personas o a sucesiones líquidas, los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad departamental en las reuniones de la Asamblea.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de una o varias unidades departamentales, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, cualquier propietario puede hacerse representar por un mandatario que no necesariamente deberá ser propietario a su vez, y que podrá ser designado por documento público o privado.

**Artículo 48.** La Asamblea de Propietarios, será presidida por el presidente; a falta de éste, por el vicepresidente; a falta de éste, por el tesorero; a falta de éste, por el secretario; a falta de éste, por el vocal y a falta de éstos, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario la Asamblea de Propietarios nombrará a un ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

**Artículo 49.** Toda resolución de la Asamblea de Propietarios, para que surta efecto legal, deberá ser aprobada por la mitad más uno de todos los propietarios, salvo cuando esta Ley establezca un número distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en actos que expresarán, como mínimo lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión (ordinaria, extraordinaria).
2. Nombre de la Propiedad Horizontal.
3. Lugar, fecha y hora (datos que deben coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, o la ley o el reglamento, según sea el caso).
4. Lista de propietarios que asistan personalmente o a través de mandatario, especificando el número de unidad departamental, número de finca y datos de inscripción, en el evento que se requiera su registro, y el porcentaje de participación, si ello fuere requerido.
5. Verificación del quórum, teniendo en cuenta:
  - a. El número de unidades departamentales que conforman la Propiedad Horizontal y sus propietarios.

- b. El total de propietarios presentes.
6. Quién fungió como presidente y secretario de la Asamblea y la forma como se eligió, para el caso de que no sean los titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.
8. Propuestas presentadas, indicando si fue aprobada o negada y la forma y cantidad de votos.
9. Fecha y hora, tanto de inicio y de terminación o de suspensión y reinicio si se llegara a presentar.
10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea.

Copia de las actas deberán ser entregadas por el administrador o el secretario, a los propietarios en el momento que éstos lo soliciten.

### **Capítulo III**

#### **Junta Directiva**

**Artículo 50.** Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de la administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una junta directiva que constará, por lo menos, de un presidente, un vicepresidente, un tesorero, un secretario y un vocal, quienes tendrán las facultades que les confiere esta Ley, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

No obstante lo anterior, podrá designarse una junta directiva con un número menor de miembros, siempre que el Ministerio de Vivienda de su aprobación.

**Artículo 51.** El presidente, el vicepresidente, el tesorero, el secretario y el vocal 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 el que se adopte el Reglamento de Copropiedad.

**Artículo 52.** El presidente, el vicepresidente, el tesorero, el secretario y el vocal permanecerán en sus cargos hasta que sean reemplazados y sean inscritos los nuevos directores en el Registro Público.

**Artículo 53.** Para ser miembro de la junta directiva se necesita ser uno de los propietarios del inmueble respectivo, excepto en la constitución inicial, y estar al día en todas sus obligaciones financieras con la propiedad. Estos directores no recibirán compensación alguna por el desempeño de sus cargos, salvo que la Asamblea de Propietarios lo apruebe o lo incorpore al Reglamento de Copropiedad. El administrador podrá ser cualquier persona y recibirá remuneración por sus servicios conforme lo apruebe la Asamblea de Copropietarios.

**Artículo 54.** Los nombramientos de presidente, vicepresidente, tesorero, secretario y vocal se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público, y además deben aparecer el nombre de la persona designada y sus generales, en un directorio el cual deberá colocarse en un lugar visible del edificio. En caso de que exista un administrador para el edificio, su nombre y sus generales aparecerán en un directorio en el vestíbulo de ingreso y no será necesario que aparezcan otros nombres.

#### **Capítulo IV**

##### **Administrador**

**Artículo 55.** El administrador tendrá las facultades que le confiera esta Ley, las que le otorgue el Reglamento de Copropiedad, la Asamblea de Propietarios y las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en el artículo 45 de esta Ley.
2. Nombrar y remover los empleados del edificio, basado en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.
3. Ordenar las reparaciones urgentes en las áreas comunes de la Propiedad Horizontal y las privadas que afecten a otra unidad departamental.
4. Recaudar de los propietarios las cuotas que correspondan a los gastos, tasas e impuestos sobre la Propiedad Horizontal y efectuar los pagos respectivos.
5. Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso que verse sobre el cobro, y las relativas, a su administración, cuando así lo apruebe la junta directiva.
6. Velar porque se mantenga el orden en el edificio, se cumpla el destino de las distintas unidades departamentales y se observen las medidas sanitarias y de conservación.
7. Compeler a los propietarios a que cumplan sus obligaciones.
8. Llevar un libro de actas de la Asamblea de Propietarios y extender las certificaciones correspondientes a los interesados.
9. Ejercer las funciones de secretario de la Asamblea de Propietarios cuando así lo decida la junta directiva o la Asamblea de Propietarios
10. Solicitar a la autoridad competente le conceda la administración temporal de aquellas unidades departamentales que se encuentren deshabitadas por más de seis meses, y cuyos propietarios se encuentren morosos para proceder a su arrendamiento.

**Artículo 56.** El administrador podrá ser una persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica 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.

**Artículo 29.** El artículo 57 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 57.** La proindivisión que establece esta Ley, es forzosa y los propietarios no podrán acordar que se lo ponga fin, ni obtener la división judicial, excepto en los siguientes casos:

1. Por destrucción total del edificio.
2. Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiera disminuido de valor en sus dos terceras por los menos.
3. Por aprobación de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen, a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) de la Propiedad Horizontal.

En estos casos el acuerdo se elevará a escritura pública y se inscribirá en el Registro Público.

En el evento de demolición voluntaria por decisión de no menos de las dos terceras partes de las unidades departamentales que representen a su vez, no menos del setenta y cinco por ciento (75%) del valor de la propiedad horizontal, se tomará como valor de la unidad departamental para efectos de posibles indemnizaciones, el valor más alto entre los avalúos que realice un evaluador profesional designado por el administrador y otro designado por la Asamblea de Propietarios.

**Artículo 30.** Se adicionan dos títulos con sus respectivos artículos a la Ley 13 de 1993, para que sean el VII y VIII, y el actual Título VII denominado Disposiciones Complementarias, pase a ser el Título IX.

## **Título VII**

### **Departamento de la Propiedad Horizontal**

**Artículo 61 A.** Se crea el Departamento de la Propiedad Horizontal como una dependencia del Ministerio de Vivienda.

**Artículo 61 B.** El Departamento de la Propiedad Horizontal conocerá de todos los trámites relativos a la 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 incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal y sus respectivas reformas.
3. Absolver consultas sobre cuestiones relativas al Régimen de Propiedad Horizontal y a los respectivos Reglamentos de Copropiedad.
4. Servir de instancia de mediación u orientación ante los conflictos que se pudieran presentar entre propietarios o administradores, de unidades

- departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. Convocar a la Asamblea de Propietarios, cuando así lo solicite un tercio de los propietarios que se encuentran al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados a Propiedad Horizontal, ante la negativa de convocarla por parte de la administración o de los miembros de la junta directiva correspondiente, según el procedimiento establecido en esta Ley, sin perjuicio de lo que al efecto establece el artículo 50 de esta Ley.
  6. Requerir a la junta directiva o a la administración el informe sobre su gestión, por solicitud de una quinta parte de los propietarios que se encuentren al día en los pagos de los gastos comunes de las unidades departamentales, edificio o edificios incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.
  7. Las demás funciones que le confiere la ley y su reglamento.

### **Título VIII**

#### **Resolución de Conflictos**

**Artículo 61 C.** Todas las controversias relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, salvo las excepciones contempladas en la presente Ley, serán de competencia de la jurisdicción ordinaria, según las reglas de competencia que establece el Código Judicial. Sin embargo, para los efectos de la tramitación del cobro de los gastos comunes, los corregidores, en asuntos exclusivos de la presente Ley, tendrán competencia hasta la cuantía que establece el Código Judicial. En tal caso, estas autoridades administrativas de policía deben aplicar el procedimiento correspondiente a los procesos ejecutivos de menor cuantía, y quedan facultadas para decretar secuestros en contra del moroso a petición de parte, sin necesidad de caución y hasta la cuantía fijada.

**Artículo 61 D.** Salvo los procesos que se establecen para el cobro de los gastos comunes, los que deben seguir los trámites propios de los procesos ejecutivos, todas las demás cuestiones relacionadas con esta Ley que deban ser ventiladas en la jurisdicción ordinaria, se ajustarán a los trámites del proceso sumario, excepto que los interesados acepten someterse a procesos arbitrales o que este procedimiento se establezca en el Reglamento de Copropiedad. Las resoluciones dictadas en tales procesos serán definitivas.

**Artículo 31.** El artículo 64 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 64.** Los préstamos hipotecarios para la construcción de proyectos, que se destinarán para la venta bajo el Régimen de Propiedad Horizontal o para la

adquisición de unidades departamentales sujetas a este régimen, podrán concederse hasta por el ciento por ciento (100%) de su valor, salvo que la ley o los reglamentos del acreedor tengan fijado un porcentaje distinto.

**Artículo 32.** El artículo 65 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 65.** Para la transferencia de una unidad departamental inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquiriente de ésta, deberá presentar al Notario Público evidencias escritas, tales como comprobante de pago o recibo de paz y salvo que certifique que se encuentra al día en el pago de los gastos de administración, conservación y mantenimiento del edificio.

Esta certificación también será necesaria en caso de adjudicación por remate judicial, la cual podrá ser firmada por el administrador. En ausencia de éste, podrá ser firmada por el presidente o por el secretario. La certificación deberá ser exigida por el Notario Público para su protocolización en la respectiva escritura.

**Artículo 33.** Se adiciona el artículo 65 A a la Ley 13 de 1993 así:

**Artículo 65 A.** La administración de la Propiedad Horizontal informará, mensualmente por escrito, a las instituciones acreedoras de hipotecas, sobre aquellas unidades inmobiliarias de la respectiva Propiedad Horizontal que mantengan atrasos de dos meses o más, en el pago de sus cuotas de mantenimiento. De no hacerlo así, si resultara embargada y/o secuestrada la unidad inmobiliaria, por parte de la institución de crédito, la propia unidad asumirá la responsabilidad del pago de las cuotas morosas. De lo contrario dicha responsabilidad de pago recaerá sobre sus acreedores hipotecarios.

**Artículo 34.** El artículo 72 de la Ley 13 de 1993 queda así:

**Artículo 72.** Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior, continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año para solicitar al Ministerio de Vivienda 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.

**Artículo 35.** Se adiciona el numeral 18 al artículo 1613 del Código Judicial, sobre los títulos ejecutivos:

**Artículo 1613.** Son títulos ejecutivos:

...

18. El estado de cuenta o recibos no pagados de las cuotas y/o gastos comunes o extraordinarios que deba pagar un copropietario.

En este caso, presentada la demanda ejecutiva, el Juez de Circuito procederá a admitirla sin necesidad de reparto y si cumple con los requisitos

de la ley, emitirá de inmediato mandamiento de pago. El ejecutado solo podrá interponer las excepciones de pago, cosa juzgada y prescripción. El ejecutante podrá denunciar bienes en que hacer efectivo su crédito, para que el juez libre sobre ellos embargo. Si el inmueble está garantizado con hipoteca y/o anticresis y se ejecuta cualquiera de esas garantías, no se podrá inscribir en el Registro Público ningún traspaso de titular si no se adjunta a la escritura respectiva un documento en que conste que el bien no adeuda gastos comunes, ya sean éstos ordinarios o extraordinarios, al mes en que realiza la inscripción. Si se ejerce la anticresis, el acreedor anticrédito deberá pagar todas las cuotas comunes ordinarias y/o extraordinarias a la fecha en que ejerce su derecho.

**Artículo 36 (transitorio).** Se autoriza a la Comisión de Vivienda y a la Comisión de Revisión y Corrección de Estilo para que elaboren una ordenación sistemática de las disposiciones no reformadas y de las nuevas disposiciones en forma de Texto Único, y de las presentes reformas que modifican, derogan, adicionan e introducen artículos nuevos a la Ley 13 de 1993, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales. Se adoptará con una numeración corrida de artículos y se publicará este Texto Único en la Gaceta Oficial.

**Artículo 37.** Esta Ley modifica los artículos 2, 4, 5, el numeral 2 del artículo 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 57, 64, 65, 72 y el Título V; adiciona dos Títulos con sus respectivos artículos para que sean VII y VIII y el actual VII pasa a ser Título IX, así como los artículos 30 A y 65 A a la Ley 13 de 28 de abril de 1993; adiciona el numeral 18 al artículo 1613 del Código Judicial; deroga los artículos 66 y 67 de la Ley 13 de 28 de abril de 1993 y cualquier otra disposición que le sea contraria.

**Artículo 38.** Esta Ley comenzará a regir desde su promulgación.

**COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Aprobada en tercer debate, en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los 29 días del mes de junio del año dos mil dos.

El Presidente,

Rubén Arosemena Valdés

El Secretario General,

José Gómez Núñez