



ÓRGANO JUDICIAL  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Panamá, trece (13) de abril de dos mil cinco (2,005).

**VISTOS:**

El licenciado Manuel José Berrocal Fábrega del Bufete Berrocal ha presentado demanda de inconstitucionalidad contra el artículo 10 de la Ley No. 39 de 5 de agosto de 2002, que modifica y adiciona artículos a la Ley No. 13 de 28 de abril de 1993, “Por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales”.

**POSICION DEL ACCIONANTE**

Sostiene el licenciado Manuel Berrocal que el último párrafo del artículo 16 de la Ley No. 13 de 1993 tal como quedó modificado y adicionado por el artículo 10 de la Ley No. 39 de 5 de agosto de 2002 transgrede los artículo 44, 45 y 47 de la Constitución Nacional que a su tenor señala:

Artículo 44. Se garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la Ley por personas jurídicas o naturales.

Estima el letrado que la norma constitucional ha sido infringida de forma directa ya que la facultad que tienen las dos terceras partes de todas las unidades departamentales de un PH de destinar para tener el carácter de comunes de un bien,

aún sin su consentimiento y sin indemnización previa a su legítimo propietario, para que surta efectos legales, debe ser inscrita en el Registro Público en el correspondiente PH., lo que producirá cuantiosos daños y perjuicios al legítimo propietario que se ve despojado de su propiedad adquirida con arreglo a la ley y “expropiada” por quienes no son autoridad competente.

En cuanto al artículo 45 de la Constitución Nacional que a su tenor señala:

**Artículo 45.** La propiedad privada implica obligaciones para su dueño por razón de la función social que debe llenar.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos en la Ley, puede haber expropiación mediante juicio especial e indemnización.

Considera el licenciado Berrocal que el segundo párrafo de la norma transcrita ha sido infringido indirectamente por omisión, porque en ninguna parte del artículo 10 de la Ley 39 de 2002 se dice que los acuerdos de las dos terceras partes de todas las unidades departamentales de un edificio PH, sean de utilidad pública o de interés social definidos en la ley. Tampoco se dice que tales acuerdos constituyen una expropiación que debe tener un juicio especial de indemnización.

Con relación al artículo 47 de la Constitución Nacional, el cual estipula que:

**Artículo 47.** En caso de guerra, de grave perturbación del orden público o de interés social urgente, que exijan medidas rápidas, el Ejecutivo puede decretar la expropiación u ocupación de la propiedad privada.

Cuando fuese factible la devolución del objeto ocupado, la ocupación será sólo por el tiempo que duren las circunstancias que la hubieran causado.

El Estado es siempre responsable por toda expropiación que así lleve a cabo el Ejecutivo y por los daños y perjuicios causados por la ocupación, y pagará su valor cuando haya cesado el motivo determinante de la expropiación u ocupación.

La norma transcrita se dice infringida de forma indirecta por omisión, ya que

en ninguna parte del artículo 10 de la Ley No. 39 de 2002 se dice que los acuerdos tomados por las dos terceras partes de todas las unidades departamentales de un edificio PH respecto de los bienes privativos o comunes del edificio, deban ser justificados o fundamentados en un caso de guerra, de grave perturbación del orden público o de interés social urgente, que exija semejantes medidas que ameriten al Ejecutivo decretar la expropiación u ocupación de tales bienes.

El artículo 10 de la Ley No. 39 de 5 de agosto de 2002 establece lo siguiente:

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, bajos 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.

Indica el licenciado Berrocal que la facultad que tienen las dos terceras partes de todas las unidades departamentales de un PH de destinar para tener el carácter de comunes de un bien, aún sin el consentimiento y sin indemnización previa del legítimo propietario, para que surta efectos legales, produce cuantiosos daños y perjuicios legítimos al propietario, desde que es inscrito en el Registro Público, ya que el propietario se ve despojado de su propiedad adquirida con arreglo a la ley y

expropiada por quienes no son autoridad competente.

Es por ello que solicita al Pleno de esta Corporación de Justicia ordene al Registro Público, como medida previa y preventiva se abstenga de inscribir semejantes acuerdos que puedan estar amparados en el mencionado Artículo 16 de la Ley No. 39 de 2002, sin haber contado con el consentimiento del propietario “expropiado” y sin indemnización previa (fs. 1-7, 33-37).

#### **POSTURA DE LA PROCURADORA DE LA ADMINISTRACIÓN**

La Procuradora General de la Administración, licenciada Alma Montenegro de Fletcher, emitió concepto mediante Vista No. 265 de 3 de junio de 2004, señalando que la Ley 13 de 28 de abril de 1993, por medio de la cual se reguló el “Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales”, en su artículo 16 fue modificado en su artículo 10 por la Ley 39 de 5 de agosto de 2002.

Explica la Procuradora que en dicho texto legal se compilan asuntos netamente privados, por ende, cuando la norma alude al hecho que los propietarios de las unidades departamentales pueden acordar, por aprobación de no menos de las dos terceras partes, que algunas cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes, no se está refiriendo a los espacios físicos adquiridos por una persona natural o jurídica, la cual obtuvo legalmente un título constitutivo de dominio por parte de la promotora o inversionista.

Agrega que, efectivamente, el derecho de propiedad privada surge desde que la persona (natural o jurídica) ha inscrito el bien inmueble, en el Registro Público de la Propiedad, así lo ha señalado el párrafo final del artículo 21 de la Ley 39 de 1993, modificado por el artículo 13 de la Ley 39 de 2002. Que a su juicio el querer del Legislador creador del artículo 16 de la Ley 13 de 1993 modificado por el artículo 10

de la Ley 39 de 2002, no es permitirle a los miembros de la Junta Directiva y los copropietarios, a través de una reunión extraordinaria, que puedan tomar decisiones que afecten el derecho legítimo de propiedad a una persona que adquirió un bien para su uso y disfrute, conforme al procedimiento establecido en la Ley 39 de 2002 y el Reglamento de Copropiedad, el cual deberá estar inscrito en el Registro Público. Más bien, la aplicación de esta norma legal debe darse bajo estrictos parámetros de respetabilidad del derecho a la propiedad privada; pues, para poder convertir una cosa o parte del inmueble, que fue adquirido conforme a la Ley, es necesario que los miembros de la Junta Directiva consulten al adquirente privado si desea convertir su bien inmueble en área común, bajo el pago de una justa indemnización.

Finaliza señalando que el párrafo final del artículo 10 de la Ley 39 de 2002, si bien, no expresa textualmente que el derecho de propiedad prima sobre cualquier decisión que pueda tomar la Junta Directiva respecto a convertir un espacio privado en área común, no es óbice para considerar que éste será desconocido en el aludido artículo 10; puesto que, dicha interpretación debe hacerse en forma paralela con lo dispuesto en el artículo 2, numeral 18, artículo 8 y artículo 15, párrafo final de la Ley 39 de 2002, por todo lo expuesto concluye señalando que el último párrafo del artículo 10 de la Ley No. 39 de 5 de agosto de 2002, no viola el artículo 44 de la Carta Magna ni ninguna otra disposición contenida en el texto constitucional (fs. 38-45).

En lo que respecta a la transgresión de los artículos 45 y 47 de la Constitución Nacional, la Procuradora de la Administración no ofrece comentarios jurídicos.

#### **CONSIDERACIONES DEL PLENO**

Vencido el término previsto en el artículo 2564 del Código Judicial sin que ninguna persona interesada presentara argumentos por escrito, debe la Corte decidir el fondo de la pretensión formulada en la presente demanda de inconstitucionalidad.

En primer lugar es preciso indicar que la propiedad privada debe ser entendida como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley. Ahora bien, este derecho de uso y de gozo no es absoluto, ya que la propia Constitución establece que la propiedad implica obligaciones para sus dueños por razón de la función social que debe llenar, así se contempla en los artículos 45 y 47 de la Constitución Nacional.

El término propiedad privada comprende la propiedad horizontal, intelectual entre otras, las cuales se caracterizan por el derecho de dominio. La figura de la propiedad horizontal debe ser entendida como una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos (Diccionario Jurídico Espasa, Siglo XXI, pág. 1187).

Observa el Pleno de esta Corporación de Justicia que la demanda presentada por el licenciado Berrocal busca se declare inconstitucional el último párrafo del artículo 10 de la Ley No. 39 de 5 de agosto de 2002, con el cual se modificó el artículo 16 de la Ley No. 13 de 28 de abril de 1993, puesto que en el mismo se faculta a las dos terceras partes de las unidades departamentales la potestad de acordar que algunas cosas o partes del inmueble tengan el carácter de comunes. Alega que con tal disposición se viola los artículos 44, 45 y 47 de la Carga Magna ya que no se toma en consideración que el promotor propietario es dueño de la totalidad del bien o edificio que incorpora al régimen de propiedad horizontal y en ejercicio de los derechos que le otorga la Ley y la Constitución Nacional, puede tomar tales decisiones. Así como la totalidad de todas las unidades departamentales.

El régimen de propiedad horizontal o de unidad departamental ha sido sometido a reglamentación legal, mediante la ley No. 13 de 1993 modificada por la

ley No. 39 de 5 de agosto del 2002, sentándose así las pautas y limitaciones del derecho de propiedad horizontal, ya que cada propietario es dueño exclusivo de su unidad departamental, sus anexos, y copropietario de su unidad departamental y de sus anexos, y copropietario de los bienes afectados al uso común.

Ante las inquietudes planteadas por la Firma Berrocal, debemos indicar que tal como lo señala la ley del régimen de propiedad horizontal la figura del promotor deja de existir desde que se obtiene el permiso de ocupación, por lo que no resulta pertinente la posición planteada, en el sentido de que es el dueño de la totalidad del edificio, ya que la responsabilidad quedaría en manos de los propietarios, quienes tienen derecho de gozar y disponer de una cosa o bien, sin más limitaciones que las establecidas por la ley y el Reglamento de Copropiedad, el cual se inscribe en el Registro Público.

De acuerdo a lo expuesto, la ley de propiedad horizontal debe garantizar a todos los propietarios, que son aquellas personas que aparezcan inscritas como tal en la sección de propiedad horizontal del Registro Público, el uso, goce y disfrute del inmueble sin más limitaciones que la que establece la ley, la cual debe garantizar la existencia de seguridad y conservación del edificio.

La propiedad privada se garantiza sobre cualquier decisión que puedan tomar los cuerpos administrativos, en este caso la Asamblea de Propietarios (Ordinaria o Extraordinaria, las cuales se considerarán constituida con la asistencia de, por lo menos, la mitad más uno de los propietarios) o la Junta Directiva quienes deben basar su decisión de acuerdo a lo dispuesto en la ley del Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad.

De lo analizado, queda claro que el último párrafo del artículo 10 de la Ley No. 39 de 2002 no transgrede el artículos 44 de la Constitución Nacional, ya que

garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la ley, permitiéndose en base al interés privado, es decir al interés individual llegar a una justa indemnización a favor del propietario si desea convertir su bien inmueble en área común.

Con relación a los artículos 45 y 47 del Texto Constitucional, estima el Pleno de esta Corporación de Justicia que no resultan aplicables a la materia estudiada ya que las limitaciones a que se hace referencia en estas disposiciones constitucionales son limitaciones que provienen del derecho público, en razón de las exigencias que el Estado y la sociedad formulan y que sin lugar a duda están destinadas a resolver necesidades sociales de diverso orden. Lo que motiva que por razones de utilidad pública o de interés social definida en la ley, se realiza una expropiación mediante un juicio especial de indemnización.

En virtud de lo anterior, procederá el Pleno de esta Colegiatura Judicial a declarar que no es inconstitucional el artículo 10 de la Ley No. 39 de 5 de agosto de 2002, “Que modifica y adiciona artículos a la Ley No. 13 de 1993, que regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales y dicta otras disposiciones”.

#### **PARTE RESOLUTIVA**

En mérito de lo expuesto, la **CORTE SUPREMA-PLENO**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, **DECLARA QUE NO ES INCONSTITUCIONAL** el artículo 10 de la 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”.

NOTIFIQUESE,

~~MGDO. ROBERTO E. GONZÁLEZ R.~~

~~MGDO. ARTURO HOYOS~~

~~MGDO. JORGE FEDERICO LEE~~

~~MGDO. ANIBAL SALAS CÉSPEDES~~

~~MGDO. WINSTON SPADAFORA F.~~

~~MGDO. JOSÉ ANDRÉS TROYANO~~

~~MGDO. HIPOLITO GIL SUAZO~~

~~MGDA. ESMERALDA AROSEMENA  
DE TROTIÑO~~

~~MGDO. ALBERTO CIGARRISTA  
CORTÉZ~~

*Yanixa Yuen*  
LIC. YANIXA YUEN  
SECRETARIA GENERAL  
CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

SECRETARIA GENERAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA  
En Punto y medio a las 9 horas del 5 de Mayo del 2005  
año 2005 a 9:00 horas  
Notifico al Presidente del Tribunal de la Sala 1  
y a los 10 Magistrados de la Sala 1

*Presidente*  
Firma del Notificado