

EL ROL DEL ADMINISTRADOR EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL



Carolina Franco

Abogada

carolina_franco@assetstrust.com

El Administrador es uno de los principales actores que interviene en una Propiedad Horizontal. Su rol es de vital importancia puesto que puede contribuir en mantener la convivencia armónica y pacífica entre los copropietarios que residen en una comunidad sometida al Régimen de Propiedad Horizontal, así como en garantizar la preservación de sus instalaciones, el buen mantenimiento de sus áreas comunes y el buen manejo de sus recursos o fondos.

Es responsable de la gestión, administración y manejo de las finanzas del P.H., quien, además

debe procurar el debido cuidado y resguardo de la copropiedad, apegado en todo momento a las atribuciones que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal (Ley 31 del 18 de junio de 2010) y su reglamentación. Asimismo, tiene a su cargo la realización de los actos y contratos que sean necesarios para el buen funcionamiento del P.H., de conformidad con las normas legales y en representación de la misma.

Se convierte en un ente conector entre los propietarios, residentes y la propiedad horizontal, quien debe intermediar en la co -



El Rol del Administrador en la Propiedad Horizontal

municación a efectos de evitar posibles conflictos entre los habitantes o bien mediar entre los conflictos surgidos procurando la resolución de los mismos en los términos más amigables posibles.

¿Quién puede ser el Administrador en un P.H.?

De conformidad con las normativas que regulan el Régimen de Propiedad Horizontal en Panamá, el Administrador puede ser cualquier persona, ya sea natural o jurídica, y quien recibirá remuneración económica por sus servicios.

Basados en la importancia de su rol tal como lo hemos expuesto anteriormente, consideramos que la figura del Administrador debe recaer sobre una persona idónea que reúna determinadas características esenciales que faciliten una adecuada gestión del cargo. Entre esas características, destacamos que el Administrador de Propiedad Horizontal debe tener conocimiento legal de las normativas que regulan la materia, responsabilidad y transparencia en su gestión, así como habilidades comunicativas que faciliten el diálogo asertivo y la mediación en los conflictos surgidos entre los copropietarios.

¿Quién nombra al Administrador?

La Ley 31 del 18 de junio de 2010 dispone que es potestad de la Junta Directiva del P.H. el nombramiento de su Administrador, quien puede ser una persona natural o jurídica tal como hemos indicado anteriormente, y que dicho nombramiento debe inscribirse en el Registro Público de Panamá. En ese sentido, es la Junta Directiva del P.H., como representante de la Asamblea de Propietarios, quien designa al nuevo Administrador mediante un Acta de Junta Directiva, la cual debe ser protocolizada en Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público.

Además, señala que, si el Administrador es una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien ejerza tales funciones, designará a la persona (natural) que lo representará en las funciones de administración con base a un poder inscrito en el Registro Público.

Por otra parte, también indica esta Ley que en los casos de P.H. que estén conformados por menos de diez unidades inmobiliarias, estos pueden prescindir del nombramiento de un Administrador, cuya labor la ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.



El Rol del Administrador en la Propiedad Horizontal

Cabe resaltar que el Administrador inicial del P.H. es designado por el Promotor, es decir, por la persona natural o jurídica que promueve la construcción de la propiedad horizontal y quien pasa a ser el propietario inicial de todas las unidades inmobiliarias al inscribirse el P.H. en el Registro Público. Este Administrador inicial puede continuar en el ejercicio de su cargo si es ratificado por la Junta Directiva y/o la Asamblea de Propietarios.

¿Cuáles son las funciones del Administrador?

En el contexto del derecho inmobiliario, el rol del Administrador en la Propiedad Horizontal conlleva determinadas funciones y responsabilidades que se encuentran debidamente desarrolladas en la referida Ley 31 de 2010 y su Reglamentación.

Entre algunas de las funciones del Administrador, podemos destacar las siguientes:

- ✓ Velar por que se mantenga el orden en el P.H., se cumpla el destino de las unidades inmobiliarias y se observen las medidas sanitarias y de conservación.
- ✓ Recaudar de los propietarios las cuotas de gastos comunes y exigirles el cumplimiento de sus obligaciones.
- ✓ Expedir certificados de paz y salvo de las unidades inmobiliarias.
- ✓ Representar a la Asamblea de Propietarios en todo proceso relacionado con el cobro cuando así lo apruebe la Junta Directiva. A tales efectos, puede entablar procesos ejecutivos a morosos, anunciar en lugares visibles la morosidad, suspender el acceso y uso a las áreas comunes, gas cuando es común y demás servicios comunes.
- ✓ Ordenar las reparaciones urgentes en áreas comunes y en las privadas que afecten a otra unidad inmobiliaria; y en ese mismo contexto, podrá solicitar permisos para ingresar a las unidades inmobiliarias o bienes anejos con el fin de hacer reparaciones.
- ✓ Nombrar y remover a los trabajadores del P.H.

El Rol del Administrador en la Propiedad Horizontal

- ✓ Celebrar los contratos que sean necesarios para llevar a cabo las labores ordinarias y cotidianas de administración y conservación.
- ✓ Convocar a la Asamblea de Propietarios conforme a lo establecido en la Ley.
- ✓ Elaborar el proyecto de presupuesto y estado de situación del manejo de los fondos durante el año fiscal, el cual será considerado y presentado por la Junta Directiva para que sea aprobado o rechazado en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios.
- ✓ Llevar registro de los ingresos y egresos referentes al desempeño de sus funciones y presentar los balances mensuales a la Junta Directiva.
- ✓ Entablar procesos ejecutivos a morosos, anunciar en lugares visibles la morosidad, suspender o cortar el acceso, beneficio y uso a las áreas comunes, gas cuando es común, Internet, televisión por cable, servicio de portero eléctrico, aseo y demás servicios comunes.

Al tenor de las disposiciones antes referidas, podemos destacar que la figura del Administrador representa un rol de alta importancia dentro del funcionamiento de las propiedades horizontales, pues de su gestión depende en gran medida que se logre mantener una buena convivencia entre los propietarios, así como la preservación y el buen mantenimiento de las áreas comunes del P.H., lo que mantendrá la plusvalía de las unidades inmobiliarias. Es necesario que el Administrador cuente con capacidades suficientes y profesionalismo ejemplar, así como un vasto conocimiento para el buen desempeño de su cargo, garantizando con ello en todo momento una eficaz administración de la Propiedad Horizontal.

Junio 2021