

## DIFERENCIAS ENTRE EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y EL REGLAMENTO DE USO



**Carolina Franco**

*Abogada*

[carolina\\_franco@assetstrust.com](mailto:carolina_franco@assetstrust.com)

Dentro del ámbito de la Propiedad Horizontal (P.H.) se encuentran dos regulaciones bajo las cuales también se debe regir todo bien inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. Nos referimos al Reglamento de Copropiedad y al Reglamento de Uso, que suelen ser confundidos y hasta inclusive considerarse equivocadamente que ambos son lo mismo. En esta oportunidad analizaremos las principales diferencias entre ambos.

Cuando nos referimos al **Reglamento de Copropiedad**, debemos entenderlo como aquel donde se establecen las normas, derechos y obligaciones de los propietarios

de las unidades inmobiliarias sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, y el cual tiene que estar basado en la Ley de Propiedad Horizontal de Panamá y contener como mínimo, entre otros, lo siguiente:

- ✓ El nombre del P.H. y el uso o usos a que se destinará (residencial, comercial o mixto).
- ✓ Forma de convocatoria y periodicidad en que se celebrarán las Asambleas de Propietarios, así como la mayoría necesaria para celebrarlas y para adoptar resoluciones válidas.



## Diferencias entre el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Uso

- ✓ Fecha (mes) en que se efectuará la reunión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios.
- ✓ Facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus dignatarios.
- ✓ Mecanismo de designación del Administrador, sus facultades, obligaciones y periodo de duración.
- ✓ Tabla de valores y porcentajes.
- ✓ Reservas del Promotor.

Además, en el Reglamento de Copropiedad se definen cuáles son los bienes privados (todo lo que está dentro de tu unidad inmobiliaria - de la puerta hacia dentro) y bienes comunes (todo lo que está de la puerta hacia afuera - pasillos, lobby, escaleras, áreas comunes, etc.) del P.H., se plasman las obligaciones y prohibiciones de los copropietarios, las funciones de la Asamblea de Propietarios, disposiciones sobre la cuota de mantenimiento, determina cuáles son los gastos comunes, si se puede o no llevar o tener mascotas, entre otros. El primer Reglamento de Copropiedad del P.H. es redactado por cuenta del Promotor (quien construye el P.H.), y en este se indica, además, quién es el primer Administrador y quiénes son los miembros iniciales de la Junta Directiva.

Por otra parte, el **Reglamento de Uso** se origina o deriva del Reglamento de Copropiedad. Es aquel que establece las reglas, normas y lineamientos para asegurar el mejor uso y mantenimiento de los bienes comunes, plasmando lo que se puede o no hacer en las áreas comunes del P.H. Es un reglamento de normas para la buena convivencia y preservación de los bienes y áreas comunes del P.H., cuya finalidad es que los copropietarios tengan cada una de las reglas a seguir para la vida en comunidad y el uso diario de las áreas comunes.

La Ley de Propiedad Horizontal no estipula de manera expresa un contenido mínimo para el Reglamento de Uso, tal como si lo contempla para el Reglamento de Copropiedad. Por lo general, en el Reglamento de Uso se plasman las reglas para el buen uso de la piscina, gimnasio, áreas de juegos y demás áreas comunes del P.H., así como las normativas para reservar áreas sociales, alquiler de salones de eventos o fiestas, recolección de basura, cobro de cuotas de gastos comunes, días y horarios para las mudanzas y uso de elevadores para tales fines, para sacar a las mascotas a las áreas comunes, las multas por incumplimiento a estas reglas, entre otros.



## Diferencias entre el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Uso

Entre las principales diferencias que podemos destacar de estos Reglamentos, se encuentran las siguientes:

- ✓ El Reglamento de Copropiedad es un documento más genérico y por su lado el Reglamento de Uso es más específico, ajustándose a la realidad de cada P.H. y estableciendo de forma específica las normas de la comunidad para cada situación en concreto.
- ✓ El primer Reglamento de Copropiedad de un P.H. lo hace el Promotor, a fin de que nazcan las unidades inmobiliarias y poderlas vender, y el cual debe ser aprobado por el MIVIOT (Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial) mediante resolución, elevarse a Escritura Pública junto con la declaración de mejoras del P.H. e inscribirse en el Registro Público de Panamá. El Reglamento de Uso se aprueba y se confecciona por la Junta Directiva del P.H. y posteriormente va a ser ratificado por la Asamblea de Propietarios, no requiere ser aprobado por el MIVIOT ni contar en Escritura Pública ni tampoco inscribirse en el Registro Público.
- ✓ Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere el 66% de aprobación de la Asamblea de Propietarios, que a su vez represente el 75% del coeficiente de participación según la tabla de valores y porcentajes del P.H. Además, se requiere aprobación del MIVIOT e inscripción en Registro Público. En cuanto al Reglamento de Uso, no se requiere de porcentajes para reformarlo, ni aprobación del MIVIOT y no se inscribe en el Registro Público; la Junta Directiva puede modificarlo cuando así lo estime necesario y posteriormente lo ratifica la Asamblea de Propietarios.

En conclusión, ambos Reglamentos son necesarios para mantener una sana y pacífica convivencia entre los copropietarios, y a través de los mismos se facilita el buen orden y administración del P.H., su adecuada dirección, así como su conservación y mantenimiento.

**Assets Trust es una sociedad de servicios fiduciarios, autorizada y sujeta a supervisión por la Superintendencia de Bancos de Panamá desde 1987. Hemos participado como asesores en importantes y complejas transacciones locales e internacionales, por lo que confiamos en poder satisfacer sus necesidades a través de soluciones integrales, adecuadas a sus objetivos y necesidades específicas. [clientservice@assetstrust.com](mailto:clientservice@assetstrust.com)**