

LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL



Carolina Franco
Abogada

carolina_franco@assetstrust.com

Dentro de la Propiedad Horizontal, el órgano supremo de gobierno lo es la Asamblea de Propietarios, la cual adquiere su personería jurídica desde el momento en que se inscribe el Reglamento de Copropiedad en el Registro Público.

La Asamblea de Propietarios de un inmueble sujeto al régimen de Propiedad Horizontal está conformada por todos los propietarios y se encuentra representada por su Junta Directiva. Es el Presidente designado quien ejercerá la representación legal de la Asamblea de Propietarios, y como tal, la representará en toda clase de procesos y

actos relativos al inmueble o a su administración. En su ausencia, será otro miembro de la Junta Directiva quien tendrá la representación legal y a falta de todos ellos, el propietario que así designe la Asamblea de Propietarios.

La importancia de la Asamblea de Propietarios de un P.H radica en que, como máximo organismo de dirección, ejerce la gobernabilidad dentro del P.H. y debe vigilar que en todo momento se cumpla con el debido cuidado, mantenimiento y buena administración de la propiedad horizontal de manera que se lleven a cabo



La Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal

las medidas de conservación de sus instalaciones y áreas comunes. Asimismo, debe velar por el ahorro y buen manejo de los recursos o fondos del P.H. provenientes de las cuotas de gastos comunes y demás ingresos que se generen, **en favor del bien común**, así como centrar su atención en todos los asuntos de interés común del P.H. y solucionarlos, para asegurar una convivencia pacífica entre los copropietarios.

En ese mismo contexto, es la Asamblea de Propietarios quien toma las decisiones necesarias del P.H., propias de su normal actuación y desenvolvimiento habitual, las cuales se harán constar en actas levantadas con las formalidades legales requeridas a tales efectos.

Reuniones Ordinarias y Extraordinarias

La Asamblea de Propietarios puede reunirse ya sea en sesiones ordinarias como en sesiones extraordinarias, las cuales deberán ser convocadas conforme a los parámetros y formalidades así establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Es de carácter obligatorio que la Asamblea de Propietarios se reúna en sesión ordinaria, por lo menos una vez al año, en el mes que así sea indicado en el Reglamento de Copropiedad. Sin embargo, suele verse en la práctica que algunos P.H. no mencionan en sus reglamentos una fecha determinada para celebrar su reunión ordinaria anual y es la Junta Directiva quien adopta tal fecha. Es relevante señalar que en el Proyecto de Ley 582 de 2021 que subroga la Ley 31 de 2010 sobre Propiedad Horizontal aprobada en tercer debate por la Asamblea Nacional y pendiente de ser sancionado por el Órgano Ejecutivo, se introduce disposición al respecto estableciendo expresamente que de no existir la indicación del mes en que se deba convocar, esta deberá ser celebrada a los 365 días calendarios después de celebrada la última reunión ordinaria.

En las reuniones ordinarias anuales deben discutirse temas que sean relevantes para el conjunto de los copropietarios, tales como los relacionados con el mantenimiento, conservación y administración del P.H., presentación y aprobación del proyecto de presupuesto y los estados financieros, rendición de cuentas sobre la gestión y funcionamiento del administrador, el nombramiento y remoción de los miembros de la junta directiva, la designación o ratificación del administrador, así como cualquier otro asunto que los propietarios consideren conveniente.

Las reuniones extraordinarias se podrán convocar para tratar asuntos que se refieran a necesidades imprevistas o de urgencia; cuando se requiera la toma de decisiones urgentes,



La Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal

entendidas como aquellas decisiones que de no adoptarse de manera inmediata o a corto plazo, pueden generar riesgos o perjuicios al buen funcionamiento y administración del P.H.

Quórum requerido para sesionar

Para que una reunión, ordinaria o extraordinaria, de la Asamblea de Propietarios se considere legalmente constituida, es necesario lograr el quórum requerido, es decir, la asistencia de más de la mitad de los propietarios. Esto sin importar el número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. Al cumplirse este quórum, la asamblea podrá sesionar y deliberar válidamente.

No obstante, nuestra legislación establece que, si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria no se lograra el quórum requerido, la Asamblea podrá sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas con un quórum del 20% de los propietarios, siempre que no se trate de decisiones para las cuales la Ley exige un porcentaje distinto para que sean válidas, como por ejemplo, el nombramiento y remoción de los miembros de la Junta Directiva que requiere el voto favorable de por lo menos el 51% de la totalidad de los propietarios que se encuentren al día en su cuota de gastos comunes y otras obligaciones financieras con el P.H.

Todos los propietarios pueden contar para el quórum requerido, sin embargo, solo podrán ejercer su derecho a voto, aquellos que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones financieras con el P.H. Cada propietario tendrá un voto por cada unidad inmobiliaria que tenga inscrita a su nombre en el Registro Público, es decir, si un propietario tiene 2 unidades inmobiliarias este tiene 2 votos. Los que no se encuentren al día en sus cuotas de gastos comunes y demás obligaciones financieras, solo tendrán derecho a voz.

Por otra parte, acotamos que los propietarios podrán estar representados en las reuniones de la Asamblea de Propietarios por un mandatario, quien no necesariamente deberá ser propietario. Para ello, se requerirá de un poder o autorización otorgado mediante documento físico, público o privado o de forma electrónica, y el cual deberá contener la información mínima que al respecto estipula la Ley de Propiedad Horizontal.

Porcentaje de votos para tomar decisiones válidas

Las decisiones adoptadas por la Asamblea de Propietarios para que surtan efecto legal y



La Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal

sean de obligatorio cumplimiento deberán ser aprobadas por más de la mitad de todas las unidades inmobiliarias que estén al día en sus cuotas de gastos comunes y demás obligaciones financieras, salvo aquellas decisiones que requieran un porcentaje distinto para su aprobación.

Existen determinadas situaciones en los P.H. que por Ley requieren para su aprobación de un porcentaje de votos favorables en específico, entendiéndose que estos votos corresponderán a los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en sus cuotas de gastos comunes y demás obligaciones financieras con el P.H. Entre tales situaciones, podemos destacar las siguientes:

1. Para reformar el Reglamento de Copropiedad se requiere el 66% de votos favorables de los propietarios de las unidades inmobiliarias que a su vez representen no menos del 75% del valor de la propiedad horizontal.
2. Para nombrar y remover los miembros de la Junta Directiva se exige el 51% de votos afirmativos de los propietarios de las unidades inmobiliarias.
3. Se necesita la aprobación del 66% de los propietarios de las unidades inmobiliarias para:
 - a) Modificar la fachada del P.H.;
 - b) Construir mejoras adicionales a las existentes como piscinas, saunas, antenas parabólicas y similares;
 - c) Modificar la cuota de gastos comunes o imposición de cuotas de gastos comunes extraordinarios;
 - d) Asignar el derecho exclusivo de uso de un bien común a uno o más propietarios, siempre que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación del P.H.;
 - e) Adquirir un bien privativo ofrecido por su propietario, para ser utilizado como bien común de venta, arrendamiento, donación o cualquier otra modalidad a la Propiedad Horizontal;

Cabe resaltar que con el Proyecto de Ley 582 antes referido, se están introduciendo algunos cambios importantes en cuanto a los porcentajes requeridos para la aprobación de los asuntos arriba mencionados en los literales b), c), d) y e), que, de ser sancionado por el Órgano Ejecutivo, solo será necesario un 51% de votos favorables de los propietarios de las unidades inmobiliarias, en lugar del 66%, para que sean aprobados estos asuntos.

Para concluir, destacamos que las decisiones que así sean adoptadas por la Asamblea de Propietarios con apego a los requisitos de ley son vinculantes y de obligatorio



La Asamblea de Propietarios en la Propiedad Horizontal

cumplimiento para todos los propietarios, a pesar de que no hayan asistido a la reunión o que no hayan estado de acuerdo con tales decisiones. En ese sentido, **es de vital importancia que los propietarios se involucren y participen en las asambleas, no solo por el hecho de lograr el quórum requerido sino también por el valioso aporte que estos puedan brindar en la toma de decisiones que así sean necesarias para el beneficio común** de todos los copropietarios y con ello asegurar una correcta administración y un mantenimiento adecuado del P.H., así como su conservación.

Septiembre 2021



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