

¿QUIÉN DEBE RESPONDER POR LAS REPARACIONES EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL?



Carolina Franco

Abogada

carolina_franco@assetstrust.com

Uno de los eventos más comunes que suele darse en las Propiedades Horizontales al momento en que se presentan problemas por filtraciones, fisuras, entre otros, que afectan a uno o varios propietarios, y lo cual conlleva indudablemente a discusiones, gira en torno a quién le corresponde ejecutar tal reparación y, por consiguiente, asumir los gastos que se generen.

Para efectos de poder determinar quién debe cubrir los gastos de la reparación, es necesario considerar estos aspectos: ¿De dónde proviene el daño: de un bien privativo de un bien común? ¿Qué o quién lo ha causa-

do? ¿Se trata de algún defecto de construcción?

Consideramos oportuno empezar por la definición de bienes privados y bienes comunes, y al respecto, la Ley de Propiedad de Horizontal los define como sigue:

- **Bienes privados:** Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público pertenecen a determinada persona o personas individual o colectivamente. (Por ejemplo: parte interna del apartamento, casa, oficina, local o bodega.)



¿Quién debe responder por las reparaciones en la Propiedad Horizontal?

- **Bienes comunes:** Partes de un edificio o conjunto sometido al Régimen de Propiedad horizontal, pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados de acuerdo con su coeficiente de participación asignado en el Reglamento de Copropiedad que, por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan su existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce. (Por ejemplo: columnas, vigas y otras partes estructurales, ascensores, vestíbulos, escaleras, fachadas, azoteas, patios, jardines, áreas de estacionamientos de visitas, entre otros.)

Como regla general, la responsabilidad de reparación recaerá sobre quien haya causado el daño. En materia de Propiedad Horizontal, el origen del daño determina quién debe responder por su reparación. Si el daño proviene de un bien privativo, corresponderá al propietario de dicho bien costear los gastos por reparación; y si el daño proviene de un bien común, su reparación estaría a cargo de la Administración del PH haciendo uso de los fondos recaudados de las cuotas de gastos comunes destinados para tal fin.

En ese mismo contexto, resulta importante verificar qué o quién ha causado el daño. Pueden presentarse diversas causas que ocasionen el daño, por ejemplo, se puede

dar por causas fortuitas, por razón del desgaste natural por efectos del paso del tiempo o por uso inadecuado, o inclusive, por actos propios del hombre, sean estos por culpa o negligencia.

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 21, dispone que cada propietario tiene la obligación de efectuar y pagar las reparaciones que correspondan en su unidad inmobiliaria que afecten a otra unidad inmobiliaria, y en caso de que no lo efectúe, podrá el Administrador del PH ordenar que proceda a realizarlos y gestionar su cobro por la vía del juicio ejecutivo. Además, el artículo 22, establece que los propietarios de unidades inmobiliarias con elementos compartidos costearán por partes iguales los gastos de mantenimiento y reparación de los elementos de los entresijos y de las paredes que le sean comunes, y de comprobarse que el daño ha sido causado por uno de los afectados, será este quien deba asumir los gastos de reparación. Por otro lado, según el artículo 31, los propietarios están obligados a permitir el tránsito y trabajo de personas que deban penetrar a su unidad inmobiliaria o en sus bienes anejos para inspeccionar o efectuar arreglos en otra unidad inmobiliaria o en bienes comunes, y para tales efectos, podrá el Administrador solicitar los permisos respectivos.



¿Quién debe responder por las reparaciones en la Propiedad Horizontal?

En virtud de los preceptos legales antes citados, corresponderá al propietario de la unidad inmobiliaria cuyo daño cause perjuicios a los bienes de otro copropietario o a los bienes comunes, ejecutar y correr con los gastos de todas las reparaciones que así sean necesarias. Asimismo, en lo que respecta a los daños que se presenten en los elementos compartidos, será responsabilidad de ambos propietarios correr en partes iguales con los gastos de las reparaciones, salvo que el daño sea causado por uno de los propietarios, en cuyo caso será solamente ese propietario quien deba pagar los gastos de tales reparaciones. De igual forma, el propietario no puede impedir la entrada a su unidad inmobiliaria que así sea necesaria para realizar reparaciones en otra unidad o en bienes comunes, ni tampoco podrá oponerse a ejecutar las reparaciones correspondientes en su unidad inmobiliaria cuya omisión pueda causar daños a otra unidad o a bienes comunes.

Por otra parte, el artículo 23 de la Ley de propiedad Horizontal, señala que todos los propietarios deben contribuir con los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento, operación, reparación y modificación de los bienes comunes, incluyendo los gastos por contratación de seguros contra incendio, terremotos y otros daños ocasionados por eventos o fenómenos naturales. Asimismo, de conformidad con el numeral 8 del

artículo 72, la Administración del PH tiene la obligación de recaudar de los propietarios las cuotas de administración, conservación, mantenimiento, reparación y modificación de los bienes comunes.

En ese sentido, las cuotas de mantenimiento a las que están obligados pagar los propietarios en un PH, son destinadas, entre otros, a la conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes; y es responsabilidad del Administrador atender la reparación de daños que se originan en bienes comunes, lo cual corre por cuenta del fondo común de los propietarios. La Administración puede recurrir a la inspección de un técnico o perito con experticia en la materia a fin de determinar el origen del daño, y en el evento que resultase que se originó en un bien privativo o que fue ocasionado por un acto culposo o negligente de algún propietario, podrá la Administración exigir a ese propietario que asuma la reparación.

Cuando se trate de daños por razón de defectos de construcción, deberá el promotor y/o constructor asumir la responsabilidad por tales reparaciones, atendándose a las normativas de responsabilidad decenal contempladas en el Código Civil de la República de Panamá. La responsabilidad decenal es aquella de la cual responde el constructor de una edificación que se arruina en virtud de vicios o defectos de construcción que



¿Quién debe responder por las reparaciones en la Propiedad Horizontal?

ocurren dentro de los 10 días años contados desde que se concluyó la construcción (artículo 1343 del Código Civil); responsabilidad esta que igualmente recae sobre el promotor de acuerdo a lo dictaminado por la jurisprudencia nacional.

Junio 2021

