

LO QUE DEBE CONOCER SOBRE  
**BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO  
EN UN PH**

---



**Carolina Franco**

*Abogada*

---

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

Dentro de la Propiedad Horizontal existe la posibilidad que a los bienes comunes se les pueda dar el carácter de uso exclusivo a favor de uno o más propietarios, lo cual debe estar establecido de tal manera en el Reglamento de Copropiedad o en sus reformas.

**¿Qué es un bien común de uso exclusivo?  
¿Cuáles son?**

Cuando nos referimos a los bienes comunes de uso exclusivo, debemos entenderlos como aquellos cuyo uso, goce y beneficio se

atribuye de forma exclusiva a uno o más propietarios. Es decir, que un bien común de uso exclusivo solo puede ser disfrutado por un determinado propietario, excluyendo a cualquier otro propietario.

Hay bienes comunes que por su ubicación pueden ser asignados para uso exclusivo a favor de una determinada unidad inmobiliaria, y nos referimos a aquellos que para acceder a ellos es necesario pasar o atravesar por la unidad inmobiliaria, como, por ejemplo, los balcones y patios interiores.



## Lo que debes conocer sobre bienes comunes de uso exclusivo en un PH

La **principal característica** de este tipo de bienes, es decir, común de uso exclusivo, radica en que son una conjunción de partes comunes con partes propias. Tal es el caso de los ejemplos a los que nos referimos en el párrafo anterior, pues si bien es cierto que son considerados comunes, el aprovechamiento de estos lo tiene solo un propietario, ya que el acceso solo lo tiene el propietario de la unidad inmobiliaria por donde se pasa para acceder al bien común, estando dicho acceso limitado al resto de los propietarios. Esa parte es común, pero en atención a que su acceso esta restringido a los copropietarios no dueños de la unidad inmobiliaria, se configura el referido “uso exclusivo”.

Entre algunos de los bienes comunes que se pueden destinar para el uso exclusivo se encuentran los balcones, terrazas, patios interiores, azoteas, entre otros. Cabe resaltar que no pueden ser objeto de uso exclusivo, los estacionamientos de visita, accesos, las áreas de recreación o deporte, así como otras que sean necesarias para la seguridad, mantenimiento y conservación de la propiedad horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 18, distingue que los bienes comunes pueden tener el carácter de exclusivos, para uno o más propietarios, siempre *que no sean indispensables para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal.*

No obstante, esto último puede generar confusión, ya que hay algunos bienes comunes que no son indispensables para la existencia, seguridad y conservación de una propiedad horizontal, pero su destino es específicamente el uso común, es decir, para el disfrute y beneficio común de todos los copropietarios. Tales son los casos por ejemplo de las áreas sociales, piscinas, gimnasios. En ese sentido, no se debe solo considerar que el bien común no sea indispensable para la existencia, seguridad y conservación de la propiedad horizontal, como factor determinante para la asignación de su uso exclusivo, sino que también hay que identificar que no se encuentre destinado específicamente para el uso común.

El uso exclusivo de un bien común a favor de uno o más propietarios debe estar establecido en el Reglamento de Copropiedad. Por lo tanto, si la Asamblea de Propietarios acuerda otorgar el uso exclusivo de bienes comunes a favor de uno o más propietarios, será necesario que se modifique el Reglamento de Copropiedad a fin de que se haga constar el derecho otorgado, e inscribirse en el Registro Público de Panamá.



## Lo que debes conocer sobre bienes comunes de uso exclusivo en un PH

### ¿A qué se obliga quien tiene el uso exclusivo del bien común?

Todo propietario que adquiera el beneficio de uso exclusivo de un bien común queda completamente obligado y es responsable de su mantenimiento, conservación y debido cuidado como un buen padre de familia, por lo que le corresponderá hacerse cargo de todos los gastos que ello conlleve, asegurándose de conservarlos adecuadamente y mantenerlos en buen estado. Asimismo, es responsable de asumir el costo de las reparaciones necesarias por razón del desgaste natural por efectos del paso del tiempo o por uso inadecuado del bien.

Los gastos por mantenimiento que conllevan los bienes comunes de uso exclusivo evidentemente deben ser costeados por quienes ejerzan su uso, ya que resultaría ilógico solicitar que asuman estas erogaciones quienes no lo utilizan, a pesar de que se traten de bienes comunes. No obstante, distinto es cuando se trate de reparaciones aisladas al normal uso del bien, es decir, cuestiones que no dependen del propietario quien lo usa, como, por ejemplo, que sean reparaciones necesarias por defectos de construcción, vicios ocultos o por daños ocasionados por desperfectos que presenten áreas comunes o bienes privativos colindantes, casos en los cuales el propietario no estaría obligado a cubrir los gastos de tales reparaciones de conformidad con lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal.

Por otra parte, queda obligado a no hacer construcciones o modificaciones sobre el bien común del cual mantiene un beneficio de uso exclusivo, sin el consentimiento previo de la Asamblea de Propietarios. En ese sentido, el hecho de que se le haya atribuido el uso exclusivo del bien común no lo faculta a disponer del mismo con el objeto de modificarlo o alterarlo sin antes haber obtenido la aprobación de los demás propietarios, y tampoco a darle un uso distinto para el cual fue destinado o el que corresponda con su naturaleza.

### ¿Qué derechos adquiere?

El propietario a quien se le asigna el uso exclusivo de un bien común adquiere el derecho de uso exclusivo, más no de propiedad; es un derecho personal y no un derecho real. El bien no deja de ser un bien común inalienable y su titularidad continúa recayendo sobre todos los propietarios del PH, pues se trata de un bien común cuyo uso y goce es otorgado exclusivamente a determinado propietario, privando a los otros propietarios de poder hacer uso del mismo.

Por último, resaltamos que el propietario adquiere el derecho a que se le respete el uso, goce y disfrute del bien común, y que, además, sea la copropiedad quien asuma cualquier reparación o mejora necesaria, siempre que la misma no sea imputable a él. Esto es en los casos previamente



## Lo que debes conocer sobre bienes comunes de uso exclusivo en un PH

señalados cuando se refiera a reparaciones necesarias por defectos de construcción, vicios ocultos o por daños ocasionados por desperfectos que presenten áreas comunes o bienes privativos colindantes..

Mayo 2021

