

## BIENES COMUNES VS BIENES PRIVADOS



**Carolina Franco**  
Abogada

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

La Propiedad Horizontal se encuentra conformada por los bienes privados y los bienes comunes que integran un edificio, conjunto, urbanización, desarrollo o proyecto inmobiliario, sometido a este régimen; y en donde concurren derechos de propiedad singular sobre los bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes.

Debemos tener claro que en un P.H., todo aquello que se encuentre dentro de tu unidad inmobiliaria, es decir, de la puerta hacia dentro, son bienes privados y todo lo que está de la puerta hacia fuera como pasillos, lobby, escaleras, áreas comunes, etc., son bienes comunes.

Al respecto, la vigente Ley 31 de 2010 sobre Propiedad Horizontal, en los numerales 6 y 8 del artículo 5, define los bienes comunes y los bienes privados como sigue:

*“6. **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.”*



## Bienes Comunes vs Bienes Privados

*“8. **Bienes privados.** Los que conforme a la inscripción hecha en el Registro Público pertenece a determinada persona o personas individual o colectivamente.”*

De lo anterior, podemos considerar que **los bienes comunes** son elementos fundamentales dentro de los edificios o conjuntos incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal. En ese sentido, la regla general en la Propiedad Horizontal son los bienes comunes, ya que estos permiten la estabilidad, funcionalidad, seguridad del bien inmueble, beneficiando de tal manera a todos los copropietarios, y además que, a través de estos es posible acceder a los bienes privados.

Los bienes son comunes en atención a que se destinan para el uso y goce común de todos los copropietarios o para la seguridad, estabilidad, funcionamiento y conservación del P.H. Estos pertenecen proindiviso a cada uno de los copropietarios según el porcentaje de participación que les corresponda en la tabla de valores descrita en el Reglamento de Copropiedad.

Dentro de los bienes comunes, podemos distinguir la siguiente clasificación:

**a) Bienes comunes esenciales:** aquellos que son indispensables para la existencia, seguridad y conservación del P.H., tales como el terreno sobre el que se construye el edificio o conjunto inmobiliario; las paredes exteriores de las fachadas de las unidades inmobiliarias; los cimientos, columnas, vigas, losas, techos y otras partes estructurales; las áreas e instalaciones de servicios de electricidad, gas, agua, refrigeración, tanques y bombas de agua y demás similares; los vestíbulos, escaleras, corredores, vías de entrada ya salida y comunicación.

**b) Bienes comunes no esenciales:** aquellos que pueden convertirse en bienes privados sin que se altere su seguridad y estabilidad, tales como el área destinada para vivienda del conserje, la garita de seguridad, entre otros.

**c) Bienes comunes de uso exclusivo:** aquellos cuyo uso, goce y beneficio se atribuye de forma exclusiva a uno o más propietarios, lo cual debe estar establecido en el Reglamento de Copropiedad. Estos solo pueden ser disfrutado por un determinado propietario, excluyendo a cualquier otro propietario. Por ejemplo: los balcones, terrazas, patios interiores, estacionamientos asignados mediante el Reglamento de Copropiedad.

También pueden encontrarse en un P.H. algunos bienes comunes que no son indispensables para su existencia, seguridad y conservación, pero que están destinados



## Bienes Comunes vs Bienes Privados

específicamente al uso común, es decir, para el disfrute y beneficio común de todos los copropietarios, tales como las piscinas, gimnasios, áreas sociales y otros.

En cuanto a **los bienes privados**, destacamos que son aquellos bienes que pertenecen exclusivamente a un propietario determinado según conste inscrito en el Registro Público. Por lo tanto, todo aquello que tenga un número de finca y un propietario debidamente inscrito en el Registro Público es considerado como bien privado.

En ese mismo contexto, la unidad inmobiliaria (apartamento, casa, local, oficina, etc.) que se constituya en finca, al ser adquirida por un propietario se convierte en un bien privado del mismo. Son las unidades inmobiliarias el principal bien privado de todo P.H. y se caracterizan por ser de aprovechamiento independiente y con acceso a la vía pública.

Bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario adquiere el **derecho de copropiedad de los bienes comunes**, compartido con el resto de los propietarios de unidades inmobiliarias, conforme al coeficiente de participación que se le atribuya a su unidad inmobiliaria con relación al valor total del inmueble incorporado a dicho régimen. Este derecho de copropiedad sobre los bienes comunes es de carácter indivisible y accesorio al derecho de propiedad sobre los bienes privados.

Todo lo que está de la puerta de la unidad inmobiliaria hacia fuera son bienes comunes, tal como ya hemos indicado en líneas anteriores, y, por ende, lo que guarde relación con dichos bienes queda sujeto a la decisión de la mayoría de los copropietarios. Estos bienes comunes podrán ser utilizados por cada propietario, siempre y cuando lo haga según su destino y de acuerdo con el Reglamento de Uso, así como con apego a las leyes y al Reglamento de Copropiedad. Además, todo propietario tendrá la obligación de pagar mensualmente las cuotas de gastos comunes necesarias para la administración, mantenimiento, conservación y operación del P.H.

Por otro lado, el propietario adquiere el **derecho de propiedad singular y exclusivo sobre su bien privado**, por lo que ejercerá sobre el mismo todos los actos de libre goce y disposición, sin perjuicio de las obligaciones y prohibiciones a cargo de los propietarios que se establezcan en el Reglamento de Copropiedad o en el Reglamento de Uso con el propósito de procurar la convivencia ordenada y pacífica del P.H.

Cada propietario podrá hacer lo que mejor le convenga en su unidad inmobiliaria, es decir, de la puerta hacia adentro, como pintar, remodelar o decorar a su manera, sin necesidad de autorización de los demás propietarios. Asimismo, deberá utilizar su unidad inmobiliaria en



## Bienes Comunes vs Bienes Privados

las leyes y en el Reglamento de Copropiedad, y en los casos en que dicha unidad esté destinada al uso residencial, podrá ejercer en ésta el oficio o profesión de la cual se derivan sus ingresos, siempre y cuando resida en la misma, sea quien a título personal ejerza el oficio o profesión y no ocasione gastos adicionales a la administración del edificio, perturbe la seguridad, la paz o tranquilidad de los vecinos o viole las leyes o el Reglamento de Copropiedad.

Es importante acotar que se prohíbe a todo propietario de la unidad inmobiliaria llevar a cabo actividades que sean contrarias a la norma, moral o buenas costumbres, así como perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los demás copropietarios, entre otras prohibiciones, toda vez que, a pesar de ser el dueño de su unidad inmobiliaria, debe tener presente que reside en una comunidad sujeta al cumplimiento de reglas para el P.H.

Octubre 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](mailto:clientservice@assetstrust.com)**