

7 de octubre de 1992

Ingeniero
Juan Gaudiano
Director de Obras y Construcciones
Municipales del Municipio de Panamá
E. S. D.

Señor Director de Obras y Construcciones:

Nos referimos a la consulta que se sirvió plantearnos en la Nota Nº.DOYCM-567 de 30 de marzo de 1992, luego de que se adicionara el el criterio de la Dirección de Legal y Justicia del Municipio de Panamá, mediante nota Nº.426-DLYJ de 21 de septiembre de 1992, tal como lo exige el artículo 346, numeral 6to, del Código Judicial.

Desea usted saber si se le debe exigir a un solicitante, que requiere aprobación de construcción sobre una mitad de azotea de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, la "constancia del consentimiento unánime de los propietarios de los demás departamentos de que se compone el edificio."

Explica usted que: "Media la circunstancia de que en la escritura pública por la cual se sometió el edificio al régimen de propiedad horizontal, se estableció conforme a lo previsto en el artículo 15 del Decreto de Gabinete Nº.217 de 1970, que "la azotea será un bien privativo de los apartamentos 14-A y 14-B...y sus respectivos propietarios tendrán el derecho individual a elevar nuevas construcciones sobre el último piso, sin sujeción al permiso del resto de los propietarios. La escritura en mención fue debidamente aprobada en su oportunidad por el Ministerio de Vivienda e inscrita en el Registro Público."

A este respecto, concordamos con el criterio expuesto por la Dirección de Asesoría Legal del Municipio de Panamá, de que en este caso en particular resulta innecesario requerir la constancia del consentimiento unánime de los demás copropietarios del edificio, para la realización de la obra proyectada, ya que el Reglamento de Copropiedad es de obligatorio acatamiento para "todos los propietarios y sus sucesores a cualquier título", según lo dispuesto en la parte final del artículo 36 del Decreto de Gabinete Nº.217 de 1970. O sea que, la

previsión del Reglamento en referencia que permite a los propietarios de los apartamentos 14-A y 14-B "elevar nuevas construcciones sobre el último piso, sin sujeción al permiso del resto de los propietarios," equivale en la práctica a un otorgamiento anticipado del consentimiento de todos los copropietarios al efecto, independientemente que este Reglamento haya sido responsabilidad del empresario-promotor o dueño inicial del inmueble (V. arts. 29-33 ibidem).

Lo anterior se entiende sin perjuicio de que considere viciada de ilegalidad la previsión reglamentaria en referencia, en cuyo caso debería someterse la cuestión al conocimiento de las autoridades competentes, esto es, ante cualquiera de "los jueces de circuito de lo civil, en donde se encuentre ubicado el inmueble o en donde está fijado el domicilio del demandado, a juicio del demandante." (V. art. 68 ibidem y Sentencias de la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, fechadas 11 de septiembre de 1981, 2 de diciembre de 1981 y 20 de diciembre de 1983).

No obstante, el hecho de que el citado Reglamento de Copropiedad fuere aprobado por el Ministerio de Vivienda e inscrito en el Registro Público, nos hace suponer que se cumplieron "todos los requisitos legales", a que se refieren los artículos 31 y 32 de la referida excerta legal.

Por otro lado, el Reglamento de Copropiedad que regula los derechos de los dueños, al ser emitido tiene que haber previsto la circunstancia de que en la escritura constitutiva del condominio se hizo la excepción a la limitación que establece el Artículo 15 del Decreto de Gabinete 217 de 1970, sobre la utilización de la azotea por todos los dueños, por lo que era un hecho conocido la autorización para llevar nueva edificación sobre el área de Azotea, exclusivamente conferida a los propietarios de los apartamentos 14-A y 14-B, ubicados en el último piso de la edificación.

Por lo expuesto, somos de la opinión que debe presumirse ajustada a derecho la estipulación del Reglamento que nos ocupa, y acatarse en consecuencia lo dispuesto en ella hasta tanto se produzca un pronunciamiento judicial que la invalide o se modifique el Reglamento por la Asamblea de Propietarios, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 38, 40 y 68 del Decreto de Gabinete No.217 de 1970, que establece el Régimen de propiedad Horizontal.

En estos términos esperamos haber absuelto debidamente su solicitud.

Del señor Director de Obras y Construcciones Municipales.

Atentamente,

LIC. DONATILO BALLESTEROS
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION