

, 14 de Septiembre de 1984.

Licenciado
Carlos Julio Quijano
Ministro de
Comercio e Industrias.
S. D.

Señor Ministro:-

Acusamos recibo de su nota D.M.No.2041 fechada 30 de agosto de 1984 relacionada con la empresa KOBASA, S. A., y mediante la cual nos consulta "si el Decreto de Gabinete No.217 de 1970, con lo dispuesto en su artículo 13 y el parágrafo A), faculta a la constitución de un régimen de propiedad horizontal dentro de la Zona Libre de Colón, cuando la Ley Orgánica de esa institución especifica solamente la facultad de dar en arrendamiento lotes de terreno para que se construyan sobre ellos las mejoras que los usuarios estimen necesarias."

Sobre el particular y con sumo agrado le absuelve la anterior consulta de conformidad con las siguientes consideraciones:-

Adjunto a la consulta se nos envió fotocopia del proyecto de Resolución mediante la cual se resuelve: "1. Autorizar a la Zona Libre de Colón, para que someta al Régimen de Propiedad Horizontal a edificio de Propiedad de la empresa KOBASA, S. A., construido sobre el lote No.2 de la manzana No.9."

La autorización anterior indica que es Zona Libre quien va a realizar las gestiones necesarias para obtener la incorporación al régimen, lo que nos parece que no es precedente por lo siguiente:

a) Porque Zona Libre no es la propietaria del edificio que se desea incorporar al régimen de Propiedad Horizontal, correspondiéndole tal facultad al propietario o a la persona que este faculte mediante el poder correspondiente.

b) Porque como bien lo expresa el Asesor del Ministro en su memoranda D.M.No.AM-052-84 del 14 de agosto de 1984,

dentro de las actividades permitidas por Ley a la Zona Libre, "está solamente la de arrendar lotes de terreno para que se construyan edificios...". Consideramos nosotros que le corresponde entonces a los arrendatarios la propiedad de los edificios que construyan y todos los demás derechos que de ella emanen con sujeción a la Ley.

En consecuencia, somos de opinión de que en todo caso, lo que procedería es autorizar al interesado para que éste realice las gestiones de incorporación del edificio de su propiedad ante las autoridades correspondientes del Ministerio de Vivienda, con exclusión del área arrendada sobre el cual está construido por recaer sobre ella una limitación legal que impide a Zona Libre su libre disposición.

A tales efectos, el acápite d) del artículo 20 del Decreto Ley No.18 de 17 de junio de 1948, otorga al Comité Ejecutivo de la Junta Directiva de la Zona Libre la siguiente facultad.

"d) Autorizar toda operación, negociación o transacción con relación a la institución o bienes de la misma que implique inversión, erogación y obligación por más de cincuenta mil (B/50,000.00), o que sea por plazo mayor de un (1) año o que salga del giro normal y corriente de los negocios; en todo caso deberán seguirse las disposiciones del Código Fiscal."

- - -

Así, tratándose de la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal de un edificio de propiedad particular, construido sobre áreas de terreno de la Zona Libre, le corresponde a esta institución autorizar o dar su consentimiento para que la incorporación se lleve a cabo.

No obstante lo anterior, por ser el Ministerio de Vivienda a quien le corresponde hacer la incorporación, es quien en definitiva deberá emitir concepto respecto a la factibilidad o no de que el edificio sea sometido a esta clase de régimen, tal como lo disponen los artículos 29 y 30 del Decreto de Gabinete No.217 de 26 de junio de 1970, modificados por Ley No.99 de 1973, que al respecto dicen:

"Artículo 29: Para constituir el Régimen de Propiedad Horizontal sobre una finca será necesario que el Ministerio de Vivienda mediante Resolución, apruebe los

planos correspondientes, al Reglamento de Copropiedad y sus reformas, el destino del edificio y lo declare apto para incorporarse al régimen. La Resolución aprobatoria será de carácter irrevocable.

....."
"Artículo 30: Se faculta al Ministerio de Vivienda para establecer las normas de diseño y construcción relativa al Régimen de Propiedad Horizontal y para reglamentar el procedimiento para tramitar las solicitudes de incorporación a dicho Régimen.
....."

- - -

Con lo expuesto espero haber satisfecho su interesante consulta y a la vez, hago propicia la ocasión para reiterarle las seguridades de mi alto aprecio y distinguida consideración.

De usted, atentamente,

Lic. José A. Troyano P.
PROCURADOR DE LA ADMINISTRACION

/nder.