



PANAMÁ

PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

ISSN 2805-6264 • EDICIÓN N° 01 • PANAMÁ, MAYO 2022

www.prhopio.com



Arquitectura de la Ciudad de Panamá. Imagen: Pixabay

El jardín que nadie puede cambiar

EDITORIAL

Hoy en día es común ver cómo en todas las ciudades del mundo, las personas han decidido que al no haber tierras para construir, lo más fácil es edificar hacia arriba; tenemos que aprovechar al máximo los espacios, no importa si estamos preparados o no para vivir con extraños, para compartir mi jardín, mi zona de parqueo, tampoco interesa si tengo donde secar mi ropa o si por lo menos en algún momento del día me da el sol sobre la ventana.

P-2

La importancia del administrador en la etapa de diseño de una PH

Teyra A. Ehlers Bilgray

Durante la década que llevo administrando edificios y residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal, he sido testiga de las fallas de diseño en muchas propiedades, que complican la eficiencia de la gestión administrativa, comprometiendo no solo la inversión de los propietarios, sino afectando la reputación del arquitecto y promotor.

P-4

El recargo por mora en las propiedades horizontales

Mario Vargas
Abogado

En los últimos meses, hemos recibido consultas sobre la aplicación y forma de aplicación de los recargos por mora, en el pago de las cuotas de gastos comunes en las propiedades horizontales, para mejor entendimiento vamos a dividir este artículo en dos temas a saber: *el recargo por el no pago de las cuotas de gastos comunes y *la mora de las cuotas de gastos comunes.

P-7



V CONGRESO ALTA GERENCIA EN PH

¡ UNA EXPERIENCIA QUE TRANSFORMARÁ
LA ADMINISTRACIÓN DE PH !



LUGAR:

Cámara de Comercio de Bogotá
Av. El Dorado # 68 D-35

FECHA:

06 de Agosto del 2022

INVERSIÓN:

US\$ 50 - COP 170.000

☎ 322 9051163 - 3197592158 📞 322 9051163 ✉ congresoaltagerenciaph@gmail.com 🌐 www.prhopio.com

Viene de P-1 »



Luz Dary Nieto Orozco

Hoy en día es común ver cómo en todas las ciudades del mundo, las personas han decidido que al no haber tierras para construir, lo más fácil es edificar hacia arriba; tenemos que aprovechar al máximo los espacios, no importa si estamos preparados o no para vivir con extraños, para compartir mi jardín, mi zona de parqueo, tampoco interesa si tengo donde secar mi ropa o si por lo menos en algún momento del día me da el sol sobre la ventana, o si conozco quienes son mis vecinos, eso no es relevante, lo que importa es que todos tengan una "vivienda digna".

Y qué hay de las culturas, de las costumbres, de las creencias, de las tendencias, del idioma, de los gustos? Tampoco son relevantes, cada quien compra donde quiere y donde puede, basta que tenga con qué pagar, el problema es para quienes en últimas deberán compartir esos espacios.

En el mundo entero estamos viviendo tiempos de crisis y ningún país escapa a este fenómeno, ya se nos volvió normal escuchar que alguien agredió a otro, porque simplemente no le gustó cómo le habló, cómo le miró, en fin, excusas sobran, pero creo que llegó la hora de hacer un alto en el camino y nosotros los

El jardín que nadie puede cambiar



administradores de condominios que cada día somos más, empecemos a sentar un precedente haciendo las cosas diferentes, generando un cambio, no es una tarea fácil, pero con amor, perseverancia y dedicación se puede lograr.

Si nuestros entornos cambian con las grandes construcciones en vez de casas con jardines, porque no podemos detener el crecimiento de nuestras ciudades, hay un jardín que tú puedes conservar intacto y es el jardín que cultivas en tu corazón; no permitas que las espinas sean más grandes que las rosas, para ello puedes regarlas con mucho amor, paz, paciencia, bondad, gratitud, tolerancia, no dejes que la añoranza de una casa grande con jardines, opaque la alegría de tu interior y proporciónale a tus vecinos lo que hay en tu corazón,

depende de ti, si les das espinas o les das amor, pero no olvides, eso mismo recibirás.

No hace falta mucho para ser amable, detenerse y saludar, preguntarle a tu vecino cómo está?, saber si sus hijos están bien, tampoco se requiere mucho para respetarle su mascota, así tú no tengas una o no te gusten, si tu vecino hace ruido o te incomoda

por algo, agota las vías de la comunicación, no le agredas ni hables mal a sus espaldas, eso lastima y engendra resentimiento y el fruto es la violencia.

Nosotros como administradores, debemos ser los primeros en generar ese cambio, formándonos, capacitándonos, preparándonos para ser cada vez más profesionales y sobre todo para ser conciliadores, generadores de espacios amigables, de conjuntos apacibles, armoniosos y tranquilos, donde cada residente pueda sentir que tiene una casa y una gran familia que sabe convivir respetando los espacios privados y las diferencias de cada integrante.

Ya es hora de darle la importancia que merece al tema de la convivencia en Panamá y en el mundo, porque la propiedad horizontal cada vez es más grande. 🇵🇦

"Llegó la hora de hacer un alto en el camino y nosotros los administradores de condominios que cada día somos más, empecemos a sentar un precedente haciendo las cosas diferentes, generando un cambio, no es una tarea fácil, pero con amor, perseverancia y dedicación se puede lograr"



PANAMÁ

PRHOPIO

EL ESPECIALISTA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Dirección: Luz Dary Nieto Orozco
 email: gerencia@prhopio.com
 Contacto: 322 905 1163
 Diagramación: Efraín Sánchez G.
 Colaboradores: Teyra A. Ehlers Bilgray, Mario Vargas, Rolando Candanedo N., Emmanuel Camarena, Roberto Gómez, Eve Polanco
 Corresponsales: Nelky de Vargas

Carrera 27 A No. 72-71 Bogotá, Colombia
 Contacto: 322 905 1163 • gerencia@prhopio.com • www.prhopio.com

Como solucionar los 5 errores mas comunes que cometen las promotoras en la PH

Emmanuel Camarena
presidente y Gerente General
de Panamá Profit, S.A.

Después de haber trabajado con distintas promotoras en los últimos 10 años como administrador de PH, nos hemos dado cuenta que pierden dinero y afectan la vida útil de los proyectos que promueven por omitir algunos elementos fundamentales, que deben tomar en cuenta al momento de ocupar sus proyectos, sobre todo cuando permanecen como miembros de la Junta Directiva del PH por varios años. A continuación, los 5 errores más comunes que cometen las promotoras en las PH y como solucionarlos:

- **Desconocen la Ley de PH:** Recomendamos que tanto las promotoras, como las Juntas Direc-

tivas de los PH, cuenten con una asesoría legal especializada en PH y no un abogado que maneje todos los aspectos legales del negocio, ya que el mismo abogado que protocoliza e inscribe las escrituras de compraventa, usualmente no es especialista en PH. Las firmas consultoras especialistas en PH pueden ser tercerizadas por un bajo costo mensual, que permitirá estar bien informado a nivel legal y que se tome la mejor decisión para beneficio tanto del negocio como de la PH, será mayor aún el costo para el negocio y el impacto cualitativo en la PH, si ésta se omite.

- **No capacitar a nuevos propietarios sobre la vida en comunidad:** se recomienda contratar a un especialista en PH que deberá capacitar a los nuevos pro-

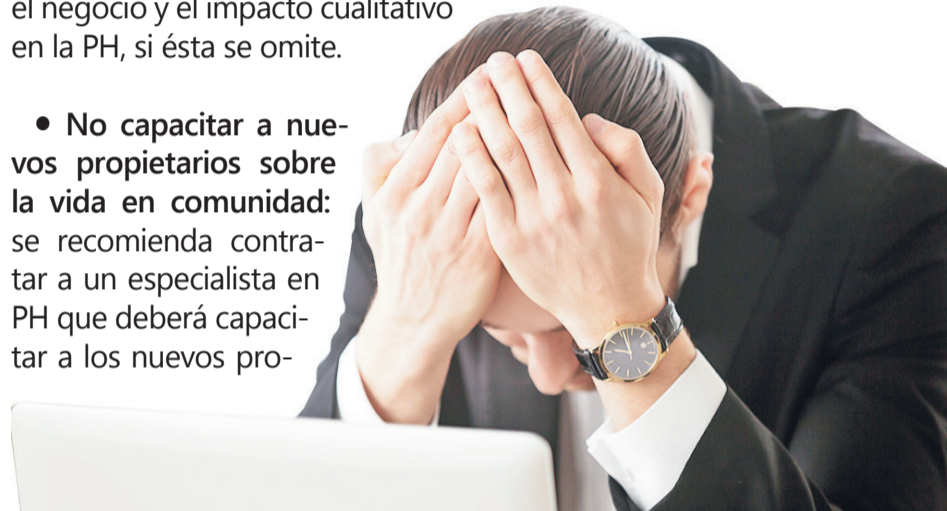
pietarios para aclarar dudas y conceptos, que puedan ser grabadas y que puedan ser escuchadas posteriormente por los asistentes y por aquellos que no pudieron asistir.

Lo recomendable es que el capacitador sea tercerizado para que los propietarios no lo relacionen con la promotora que les vendió la propiedad o la administración del PH, ya que puede existir conflicto de interés y se pierde el enfoque de lograr enviar un mensaje objetivo.

- **No diseñar un presupuesto para los primeros 5 a 10 años de operación del PH, generando un mal cálculo de la cuota de gastos comunes:** Se deberá hacer un recuento de todos los equipos, sistemas, áreas y servicios que se deben atender, cada uno se le debe establecer una periodicidad según el fabricante y apegarse a esos criterios para establecer un presupuesto real que ayude a definir la cuota de gastos comunes.

Se deberán sostener reuniones con cada uno de los proveedores de cada sistema, área y servicio que se brinde en el PH, para establecer los costos a corto, mediano y largo plazo y poder establecer un presupuesto científicamente bien sustentado. A nivel administrativo se podrán utilizar estrategias de recolección de dinero que tendrá un uso específico como por ejemplo la figura de una treceava cuota y el presupuesto deberá ser revisado y ajustado anualmente.

»P-4



Asambleas Virtuales para PH desde donde te encuentres



● SEGURAS ● ORDENADAS ● LEGALES

ESCRÍBENOS  6463-4399

 @re_unete

Más de 150
Asambleas de PH
Virtuales en Panamá

Tenemos experiencia en llevar con éxito la celebración de asambleas. Nuestro equipo de soporte técnico y legal les brindará toda la asistencia y preparación que necesiten antes, durante y después de la asamblea.

Nuestro servicio incluye



ASISTENCIA
TÉCNICA

+



ASISTENCIA
LEGAL

Viene de P-1 »

La importancia del administrador en la etapa de diseño de una PH

Teyra A. Ehlers Bilgray

Durante la década que llevo administrando edificios y residenciales bajo el régimen de propiedad horizontal, he sido testiga de las fallas de diseño en muchas propiedades, que complican la eficiencia de la gestión administrativa, comprometiendo no solo la inversión de los propietarios, sino afectando la reputación del arquitecto y promotor.

Solemos apreciar torres comerciales y residenciales, con diseños espectaculares, pero operativamente deficientes y poco funcionales, lo que evidentemente contradice el objetivo y la finalidad que todo promotor y desarrollador busca.

Algunas de las deficiencias de diseño, con las que me he encontrado durante el ejercicio de mi gestión como administradora de propiedad horizontal, son las siguientes:

- **Espacios inadecuados para la operación de la administración:** Hemos recibido edificios sin oficina de administración y en aquellos donde existen, 7 de cada 10 incumplen con los requisitos mínimos de seguridad ocupacional. Aspiramos a tener administraciones que brinden un servicio de calidad al residente, pero tenemos al personal de administración laborando en espacios reducidos, sin iluminación natural, sin equipos ergonómi-

cos, colindando con generadores eléctricos y bombas de agua y sin aislamientos contra ruidos. La percepción que muchas veces se tiene, es que la oficina de administración en muchos proyectos se ubica en el espacio sobrante y que no es parte integral o importante del diseño.

- **Espacios inadecuados para el descanso y aseo del personal:** Tenemos propiedades en administración, sin espacios para que el personal -conserjes, aseoadores, administración y seguridad- pueda disfrutar de su hora de descanso e incluso ingerir sus alimentos de manera digna y cómoda. Muchas veces no hay espacios para cambiadores e

incluso los servicios sanitarios y duchas exclusivos para el personal son inexistentes.

- **Falta de depósitos para la operación de la PH:** Es común recibir propiedades sin espacios para poder guardar de forma adecuada los equipos e insumos requeridos para la gestión -archivos, insumos y equipos de limpieza y jardinería, escaleras, herramientas y similares-. Esto hace que en el afán de encontrar lugares para el almacenamiento, se acuda a áreas no apropiadas, como salones de fiestas, cuartos eléctricos, cuartos de bombas y similares, rayando en posibles violaciones a normas de seguridad industrial.

- **Garitas de seguridad inadecuadas o inexistentes:** Muchas veces las garitas de vigilancia son inexistentes o están mal ubicadas; se edifican en posiciones distantes a los accesos peatonales y vehiculares, lo cual resulta contradictorio e incrementan los costos administrativos de vigilancia.

- **Falta de ductería para sistemas especiales:** En muchas ocasiones no se prevén ducterías, ni salidas eléctricas para la futura instalación de cámaras y sistemas de accesos, lo que obliga a colocar ducterías expuestas, afectando el diseño arquitectónico.

- **Deficiencias en las instalaciones para la disposición de desechos:** Ante la falta de cultura de utilizar ductos de basura -chutas-, los tanques de recolección son colocados en las escaleras de emergencia, violando a todas luces normas de seguridad. Pocas

veces se disponen espacios para estaciones de reciclaje y otras, los espacios de las tinaqueras principales de recolección no son proporcionales al volumen de desechos que se genera.

- **Jardines sin sistemas de riego:** No es extraño diseñar paredes verdes y jardines colgantes en edificios y residenciales con áreas verdes extensas, sin sistemas de riego incorporados o sin las salidas de agua requeridas para asegurar el correcto mantenimiento de los jardines. Esto hace que la PH tenga que incurrir en gastos posteriores, para instalar sistemas de riegos o contratar cisternas, sobre todo en la época seca o de verano, incrementando los costos de operación de la propiedad.

Muchas de las deficiencias antes mencionadas y otras, se podrían evitar si los promotores y arquitectos incorporaran al administrador durante el proceso de diseño. Nuestra experiencia y conocimiento, sin duda ayudaría a lograr edificios y propiedades más funcionales, prácticos y administrativamente rentables, sin necesariamente tener que sacrificar el diseño arquitectónico e idea conceptual.

En conclusión, se tendrían edificios y residenciales mantenidos de una mejor forma, lo que se traduce en menores gastos de operación para la PH, en el aseguramiento de la inversión de quienes adquieren una propiedad y en la protección de la reputación del arquitecto y promotor. 📢

<https://www.linkedin.com/in/teyraehlers/>
Instagram: @teyra @administrapty

P-3 »

- **No diseñan un plan de operaciones y mantenimiento de las instalaciones:** deberá contratar a un especialista técnico especializado que diseñe un plan de operación y mantenimiento del PH antes de entregarlo al primer administrador, el cual deberá ser un documento digital que será usado por la PH sin importar quien sea la junta directiva o el administrador, con la proyección de los mantenimientos de los siguientes 5 a 10 años. Este documento de-

Como solucionar los 5 errores mas comunes que cometen las promotoras en la PH

berá coincidir con el presupuesto por el mismo período de tiempo y servirá como lineamiento oficial para mantener el PH, el cual deberá ser revisado anualmente y adaptado según necesidad.

- **No escoger adecuadamente a su primer administrador:** el promotor deberá evaluar al ad-

ministrador en términos de experiencias previas de proyectos similares. Se debe evaluar conocimientos específicos de las leyes que impactan a la administración de la PH, el conocimiento técnico necesario para hacer frente a la operación de la instalación, un buen manejo de la comunicación oral y escrita, para mantener al

día la comunidad con los detalles, conocimientos de contabilidad y finanzas, así como un adecuado manejo de la tecnología, para hacer frente a las necesidades de la actualidad, mantenerse actualizado de los temas que impactan a la PH y al negocio inmobiliario. 📢

[ecamarena@panaprofit1.com](https://www.ecamarena.com/panaprofit1.com)

LEAFSINC

Cada vez más, estamos en busca de actividades o nuevos hábitos que podamos realizar o adoptar, para llegar a ser personas que desarrollan sus actividades diarias en armonía con el medio ambiente y las preguntas principales, para comenzar con un verdadero cambio en nuestras vidas, son las siguientes: ¿Cómo puedo comenzar a ser más verde? ¿Cómo puedo ayudar a disminuir la contaminación con la basura que genero? ¿Puedo reciclar en casa?

La respuesta a todas estas preguntas, las resumimos en "el manejo adecuado de los desechos y residuos sólidos" y ahora te preguntará ¿Qué es eso? Te compartimos en este artículo, de manera resumida y con unos excelentes tips, cómo ser parte de este Ecommunity llamado "PHs Verdes".

Pero antes, aclararemos dos términos:

- **Residuos**, nos referimos a ese material que, al terminar su tiempo de vida útil, puede pasar por un proceso de reciclaje y darle vida a un nuevo producto.

Se parte de la comunidad PHs Verde

po de vida útil, puede pasar por un proceso de reciclaje y darle vida a un nuevo producto.

- **Desechos**, es todo ese material que, al terminar su tiempo de vida, no puede atravesar un proceso de reciclaje debido a las propiedades del material del que está hecho.

Ahora bien, los PHs Verdes son una comunidad de apartamentos que separan, limpian y clasifican -sí, en ese mismo orden- los residuos que generan para ser recolectados y transportados a la planta de reciclaje.

Vamos con lostips de cómo comenzar a ser partícipes de los PHs verdes:

- **¿Cómo ser un PH Verde?:** Hoy en día, Leafsinc trabaja para desarrollar proyectos verdes en todo Panamá, de la mano con empresas residenciales y edificios de apartamentos. Entonces, para ser parte de este movimiento debes:

- Enviar la propuesta de ser un PH Verde a la Junta Directiva y la Administración.

- Leafsinc realiza una propuesta personalizada a tu PH que incluye: capacitaciones a todos los habitantes del edificio y equipo administrativo, ubicación y colocación de una estación de reciclaje y el servicio de recolección.

- Cuando la propuesta es aprobada, Leafsinc se encarga de iniciar el proyecto y que todo ese material recolectado sea reciclado.

- **Conversa en casa:** Coméntale a las personas que viven contigo, sobre la importancia y la manera adecuada de reciclar, luego identifiquen en conjunto cuáles son los residuos que más se generan en casa.

- **Identifica:** Identifica en casa un lugar en donde colocarás los contenedores, cajas, bolsas reutilizables, entre otros; cada uno de los contenedores debe estar debidamente identificado con los material que serán desechados en cada uno, por ejemplo.

- **Plástico, latas y vidrio:** Cuando clasifiques plástico, latas y vidrio, debes enjuagar los materiales para evitar que queden restos de líquidos o

comida, déjalo secar y luego lo colocas en su respectivo contenedor.

- **Cartón, periódico y papel:** Al momento de clasificar cartón, periódico y papel, asegúrate de que no tengan ningún otro material, como grapas, tape, clips, entre otros. Es importante mencionar que el material que tiene grasa de comida -como cajas de pizza- no pueden ser reciclados, debido a que contienen grasa que altera el proceso de reciclaje.

- **Tetrapack:** El Tetrapack es especial, debido a las capas de aluminio, plástico y cartón que lo conforman, por eso se recicla aparte y al igual que lo demás, debe de ir debidamente limpio y seco.

- **Aceite de cocina:** ¿No sabías que el aceite de cocina puede reciclarse? ¡Ahora lo sabes! Al finalizar de utilizar el aceite, déjalo enfriar y lo colocas en una botella de plástico, repite este proceso hasta que tengas llena tu botella y está lista para ser reciclada.

Solo nosotros podemos ser el cambio que el planeta necesita, ¡Seamos parte del cambio! 🌱



Inspección y Certificación Multinacional ICM - 1SEC S.A.

¡Certificación de administradores de condominios con reconocimiento internacional ahora en Panamá!

Certifica tus competencias como administrador de condominios y eleva tu perfil profesional: haz parte del club internacional de administradores más importantes de Latinoamérica.

**Informes: Avenida Balboa, PH Torre BAC, Piso 13, Oficina 1305.
+507 6463-4399**

Rolando
Candanedo N.

Reglamento de uso

De manera muy acertada nuestra legislación incluyó como parte de las funciones y facultades de la Junta Directiva “reglamentar el uso de los bienes comunes mediante la aprobación de un Reglamento de Uso”.

A qué se debe la necesidad de que cada inmueble sometido al régimen de la PH, cuente con un Reglamento de Uso? Existen en este tipo de propiedad ciertos asuntos que no son convenientes plasmarlos en un Reglamento de Copropiedad. Se trata de situaciones que varían de tiempo en tiempo, que requieren rapidez en su implementación, adecuación y actualización a medida que las necesidades así lo demanden y no resulta ni conveniente ni práctico, plasmarlas en un Reglamento de Copropiedad que en nuestro sistema resulta difícil de modificar. Se trata de situaciones que no afectan ni los derechos de los propietarios o residentes, ni violan la ley ni el Reglamento de Copropiedad.

Sin duda, son de una prioridad indiscutible en toda PH. Aun cuando la ley no dijera nada al respecto, la Junta directiva siempre tendría esa facultad.

Así, tenemos que el Reglamento de Uso de toda PH, tiene por objeto establecer las pautas mínimas para el uso adecuado de los bienes comunes, sin perjudicar ni restringir el legítimo derecho de uso de esos bienes por parte de los propietarios y residentes. Este uso adecuado incluye, pero no limita la conservación, protección, seguridad, mantenimiento y uso correcto según su destino natural, correcto funcionamiento, uso y goce de tales bienes comunes, con el propósito de que cada uno de los propietarios tenga acceso adecuado y correcto a esos bienes.

La necesidad de un reglamento de uso en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal, deriva del hecho de que este tipo de propiedad es muy distinta a la propiedad común, con elementos propios y particulares que implican una restricción al derecho de propiedad.

Los propietarios y residentes están bajo un mismo techo, compartiendo bienes y sectores que pertenecen a

todos los propietarios. El respeto al derecho ajeno garantiza una vida plena en comunidad, fortaleciendo las relaciones interpersonales, la amistad entre todos los propietarios y residentes.

Cada propietario puede hacer uso, a su mejor criterio, de los bienes comunes, siempre que los use según su destino ordinario y conforme lo establece el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de uso y no perturbe el legítimo uso por parte de los demás propietarios.

El uso de los bienes comunes es para el servicio de los propietarios de bienes privados y no lo son para personas que no son parte de este inmueble, salvo las excepciones.

En una PH los bienes comunes son la regla general. En caso de duda sobre la propiedad de un bien, debe privar el criterio de bien común. A título de ejemplo y sin propósito de limitación alguna, son bienes comunes además de los establecidos en la ley, el equipamiento comunal, como las áreas destinadas a uso recreativo, zonas verdes y parques, estacionamientos de visita; las vías y áreas de circulación, los vestíbulos, corredores de acceso, los elevadores, las escaleras, las fachadas internas y externas, losas y azoteas y todos aquellos que prestan un servicio común a los propietarios.

La obligatoriedad del reglamento de uso de bienes comunes para todos los propietarios y residentes, nace de la ley de propiedad

horizontal y de la necesidad de contar con un instrumento jurídico, que haga posible la pacífica convivencia entre todos los propietarios, residentes y terceros que se encuentren en un momento determinado en el edificio y que asegure una vida en comunidad.

Los copropietarios de bienes comunes, así como los residentes y visitantes, están en el deber de cuidar y proteger los bienes que son de todos. Toda persona que se encuentre en el inmueble está en el deber de informar a la administración o al Conserje de turno, cualquier anomalía que perciba o constate el mal uso de un bien común o del deterioro de alguno de los bienes comunes. De la misma manera, el propietario o residente está en el deber de llamar, de manera discreta y personal, la atención a toda persona que haga mal uso de los bienes comunes o viole normas del reglamento.

“El Reglamento de Uso de toda PH, tiene por objeto establecer las pautas mínimas para el uso adecuado de los bienes comunes, sin perjudicar ni restringir el legítimo derecho de uso de esos bienes por parte de los propietarios y residentes”

El propietario o residente está en la obligación de dar a conocer las normas de este reglamento a sus dependientes y personal de servicio. Las infracciones que por cualquier motivo realicen algunas de las personas que están bajo su subordinación, lo hacen directamente responsable de la infracción cometida.

Cómo se sanciona la violación a las normas de Reglamento de Uso? La regla general es que la Administración, en primer lugar, debe imponer una multa de acuerdo al tarifario de multas que señale el propio Reglamento. La ley actual no señala un procedimiento para las sanciones, pero en estricto derecho y de acuerdo a los principios de los Derechos Humanos, ese propietario sancionado debe tener derecho a defenderse, presentar sus descargos y apelar, si ello es procedente. Aunque la actual ley no dice nada, cabe apelar ante la Junta Directiva de la PH. Toda multa formará parte de los gastos comunes del propietario, pues así está estipulado en el artículo 5 No.13.

Importante es la confidencialidad. El propietario multado tiene derecho a que todo lo relacionado con el mal uso y multas, se mantenga confidencial. Los llamados de atención deben ser en forma directa y discreta.

Para su aprobación por parte de la Junta Directiva, la ley no impone mayoría calificada. Por lo tanto, será mayoría simple. Entra en vigencia una vez es aprobado por la Junta directiva.

La ley no señala la obligación de darlo a conocer a los propietarios previamente a su entrada en vigencia. De manera nada específica, solo dice “hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario”.

Lo contrario puede ser derogarlo, modificarlo u ordenar la confección de uno nuevo.

El Reglamento de Uso es la norma de convivencia más importante de la PH y cada uno de ellos debe contar con una e irlo adaptando a medida que las circunstancias cambien. 🏠



Viene de P-1 »

Mario Vargas

Abogado y asesor en P.H.

El recargo por mora en las propiedades horizontales

En las últimas semanas, hemos recibido consultas sobre la aplicación y forma de aplicación de los recargos por mora, en el pago de las cuotas de gastos comunes en las propiedades horizontales, producto de la nueva Ley 284 de 2022, para mejor entendimiento vamos a dividir este artículo en dos temas a saber: *el recargo por el no pago de las cuotas de gastos comunes y *la mora de las cuotas de gastos comunes.

El recargo por el no pago de las cuotas de gastos comunes

Lo primero a definir es que el cobro de recargos es opcional, ya que al leer el numeral 1 del artículo 28 de la Ley 284 de 2022, menciona "se podrá cobrar", por consiguiente, solo se podrá cobrar recargos por el no pago de cuotas de gastos comunes, en las propiedades horizontales, que incluyan la obligación del pago de recargos en los Reglamentos de Copropiedad, o que la Asamblea de Propietarios haya establecido esta obligación en una Reunión de Asamblea de Propietarios.

Existen propiedades horizontales que, sin cumplir con ninguna de estas dos condiciones, cobran recargos a sus propietarios, lo cual es ilegal, por lo cual recomiendo a todo -propietario, junta directiva y administrador- que identifiquen el artículo del Reglamento de Copropiedad o el Acta de la Reunión de Asamblea de Propietarios, donde se estableció esta obligación.

Por otro lado, también está la confusión sobre el porcentaje del recargo, el cual en el numeral 43 del artículo 6 de la Ley 284 de 2022, menciona que puede ser de hasta el 20%, por lo que existe la posibilidad de que las



propiedades horizontales cobren un porcentaje inferior al 20%.

Además, se nos ha consultado sobre la aplicación de recargo sobre el monto dejado de pagar, que solo se aplica sobre la cantidad dejada de pagar, por lo tanto, si un propietario abona el 60% de la cuota, sólo se le aplica el porcentaje de recargo al 40% dejada de pagar.

Por último, todavía hay propiedades horizontales que siguen aplicando los recargos sobre el saldo que ya incluye recargos, lo que en derecho se denomina anatocismo, y que claramente, no está permitido.

La mora de las cuotas de gastos comunes

La mora dejó de ser una de las peculiaridades de la propiedad horizontal panameña, toda vez que la ley 284 de 2022, declara la mora siempre y cuando venza el plazo de la obligación de pago, lo cual debe estar estipulado en el reglamento de Copropiedad o de lo contrario se tomara el último día del mes, por lo cual recomendamos identificar la fecha de ven-

cimiento de la obligación de pago para poder aplicar el recargo por mora en la fecha indicada.

Con estas aclaraciones espero haber aclarado las dudas exis-

tentes para el cobro de los recargos por mora en las propiedades horizontales; de existir otras dudas, estoy a la disposición. 📞

consultanos@phconsultingls.com
@mariojvargasc
whatsapp 6463-4399

"Solo se podrá cobrar recargos por el no pago de cuotas de gastos comunes, en las propiedades horizontales, que incluyan la obligación del pago de recargos en los Reglamentos de Copropiedad, o que la Asamblea de Propietarios haya establecido esta obligación en una Reunión de Asamblea de Propietarios"



¿Tienes Filtraciones?

¡NOSOTROS LAS DETECTAMOS!

- Cámara termográfica
- Inspección idónea
- Cámara boroscópica
- Informe técnico
- Geófono de interiores

Facility
Management
Solutions



Escríbenos:
(+507) 6150-1181





CONSULTING &
LEGAL SERVICES

Soluciones legales para PH

Somos expertos en Propiedad Horizontal

Brindamos soluciones a:



Propietarios



Promotores



Administradores



Juntas
Directivas

Ofrecemos:

- Aplicación de la Ley de PH
- Preparación de Asambleas de Propietarios
- Redacciones de Actas
- Procedimiento de Aplicación de Multas y Defensas
- Modificación de Reglamento de Copropiedad
- Modificación de Reglamento de Uso
- Recuperación de Cartera Morosa
- Asesoría Legal en temas de PH (presencial o virtual)
- Demandas

Abogado Mario Vargas
Especialista en PH

Cotiza nuestros servicios aquí



www.phconsultingls.com

ESCRÍBENOS



6463-4399

Escanea este QR para
Atención Inmediata



@phconsultingls

