

LEY 180
De 16 de noviembre de 2020

**Que modifica la Ley 31 de 2010,
sobre el Régimen de Propiedad Horizontal**

LA ASAMBLEA NACIONAL

DECRETA:

Artículo 1. Se adiciona el numeral 36 al artículo 5 de la Ley 31 de 2010, así:

Artículo 5. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

...

36. *Propietario al día.* Aquel que, teniendo inscritas en el Registro Público a su nombre una o más unidades inmobiliarias en un mismo inmueble, tiene pagadas las cuotas de gastos comunes de todas esas unidades inmobiliarias en el mes corriente.

Artículo 2. El artículo 50 de la Ley 31 de 2010 queda así:

Artículo 50. La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente por lo menos una vez al año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva en el mes señalado en el Reglamento de Copropiedad. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada propietario, adjuntándose el proyecto de presupuesto, el informe de gestión por parte de la Junta Directiva y el estado financiero auditado del periodo anterior.

Si transcurridos dos meses desde el mes en que debió convocarse a la reunión de asamblea ordinaria por la Junta Directiva, esta podrá ser convocada por derecho propio por el 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

La Asamblea de Propietarios también se reunirá de forma extraordinaria, cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el administrador o por solicitud a los antes mencionados, por lo menos del 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes. La convocatoria se hará con no menos de diez días ni más de veinte días calendario previos a la celebración de la reunión, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada propietario.

De solicitarse la celebración de una asamblea extraordinaria por parte del 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes y no fuera convocada dentro de los siguientes diez días calendario por la Junta Directiva o el administrador, el porcentaje de propietarios antes mencionado la convocará por derecho propio.



Las convocatorias deben contener, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Fecha en que se realiza la convocatoria.
2. Clase de reunión de Asamblea de Propietarios.
3. Fecha en que se celebrará la reunión de Asamblea de Propietarios.
4. Hora en que se celebrará la reunión de Asamblea de Propietarios.
5. Lugar o medio tecnológico en que se celebrará la reunión de la Asamblea de Propietarios.
6. Agenda de los temas a tratar en la reunión de Asamblea de Propietarios.
7. Nombre y cargo de la persona que convoca.

En el caso de que la reunión de Asamblea de Propietarios sea ordinaria, se debe adjuntar como mínimo el proyecto de presupuesto, el informe de gestión y el estado financiero auditado del periodo anterior; de incumplir con estos requisitos no será válida la convocatoria, a excepción de la convocatoria a reunión de Asamblea de Propietarios solicitada por el 20 % de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de las cuotas de gastos comunes.

Artículo 3. El artículo 51 de la Ley 31 de 2010 queda así:

Artículo 51. La Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con la asistencia de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o por medio tecnológico, independientemente del número de unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de manera presencial o por medio tecnológico que cuente con audio y video validable.

Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria y no hubiera el *quorum* requerido, el secretario levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre y porcentaje de participación de los asistentes a la Asamblea de Propietarios.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea podrá sesionar, deliberar y adoptar decisiones válidas con un *quorum* equivalente al 20 % de los propietarios, siempre que esta Ley no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Si la decisión es tomada en sesión de segunda convocatoria, aplica lo dispuesto en el artículo 32.

En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario.

Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Así mismo, toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad.

El poder o la autorización podrá ser otorgado mediante un documento físico, público o privado o de forma electrónica, y deberá contener como mínimo los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número



de finca y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas. Tal designación para la reunión de Asamblea de Propietarios que se celebren por medios tecnológicos deberá hacerse con no menos de veinticuatro horas previas a la reunión.

El administrador por sus funciones propias no podrá representar a ningún propietario.

Para efectos de este artículo, se entiende que el derecho a voto corresponde a las unidades inmobiliarias que representen.

Cualquier disposición sobre las reuniones que se celebren por medios tecnológicos será reglamentada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través de resolución ministerial.

Artículo 4. El artículo 53 de la Ley 31 de 2010 queda así:

Artículo 53. Toda decisión adoptada por la Asamblea de Propietarios para que surta efecto legal y sea de obligatorio cumplimiento deberá ser aprobada por más de la mitad de todas las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, salvo lo establecido en los artículos 32 y 51, o cuando esta Ley establezca un porcentaje distinto para su aprobación. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en un acta que expresará, como mínimo, lo siguiente:

1. Número del acta y clase de reunión.
2. Nombre de la propiedad horizontal.
3. Lugar o medio tecnológico, fecha y hora que deberán coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, y la transcripción del aviso de convocatoria con las formalidades establecidas en la presente Ley.
4. Lista de propietarios o apoderados que asistan personalmente o por cualquier medio tecnológico validable en la que se especifique el número de la unidad inmobiliaria, el número de finca, los datos de inscripción, el coeficiente de participación y la forma de participación.
5. *Quorum* de la reunión teniendo en cuenta el número de propietarios que asistieron de manera presencial o por medio tecnológico y número de unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.
6. Quiénes fungieron como presidente y secretario de la Asamblea de Propietarios y la forma como se eligieron, en el caso de que no sean titulares del cargo.
7. Asuntos tratados.
8. Propuestas presentadas, con indicación de si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.
9. Fecha y hora de inicio y de terminación o de su suspensión y de reinicio, si se llegara a presentar.
10. Firmas de quienes actuaron como presidente y secretario de la Asamblea.

Las decisiones adoptadas deberán comunicarse en un plazo no mayor de tres días calendario, contado desde la fecha de la reunión.



El acta deberá ser emitida en un plazo no mayor de diez días calendario, contado desde la fecha de la reunión, y será entregada por el secretario o el administrador a los propietarios cuando la soliciten.

En el caso de la reunión de Asamblea de Propietarios que se celebre a través de medio tecnológico, el secretario de la Junta Directiva deberá guardar una copia digital, como prueba inequívoca de esta.

Artículo 5. El artículo 64 de la Ley 31 de 2010 queda así:

Artículo 64. Las convocatorias para las reuniones de la Junta Directiva las efectuará el presidente o, en su defecto, cualquier miembro de la Junta Directiva, la cual se comunicará a través de documento escrito a la unidad inmobiliaria o por cualquier medio tecnológico, dirigido a la dirección electrónica o datos digitales que hayan indicado cada propietario, en no menos de cinco ni más de quince días calendario antes de la fecha de la reunión.

En las sesiones extraordinarias únicamente podrán considerarse los asuntos que hayan sido objeto de la convocatoria.

Artículo 6. El artículo 65 de la Ley 31 de 2010 queda así:

Artículo 65. Para constituir *quorum* en una reunión de la Junta Directiva, se requerirá por lo menos de la asistencia personal o por cualquier medio tecnológico validable de más de la mitad de todos los directores. Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores participantes de la reunión con derecho a voto.

Artículo 7. La presente Ley adiciona el numeral 36 al artículo 5 y modifica los artículos 50, 51, 53, 64 y 65 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010.

Artículo 8. Esta Ley comenzará a regir el día siguiente al de su promulgación.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

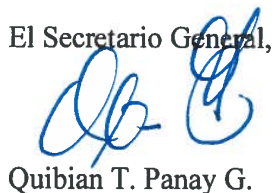
Proyecto 428 de 2020 aprobado en tercer debate en el Palacio Justo Arosemena, ciudad de Panamá, a los cinco días del mes de octubre del año dos mil veinte.

El Presidente,



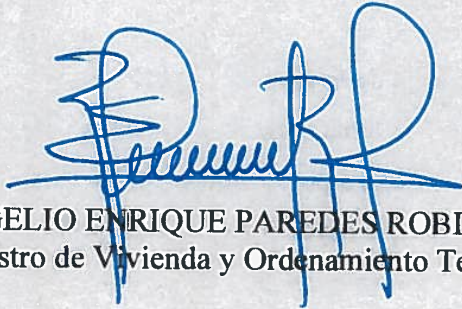
Marcos E. Castillero Barahona

El Secretario General,



Quibian T. Panay G.

ÓRGANO EJECUTIVO NACIONAL. PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
PANAMÁ, REPÚBLICA DE PANAMÁ, 16 DE noviembre DE 2020.



ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES
Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial



LAURENTINO CORTIZO COHEN
Presidente de la República