



REPÚBLICA DE PANAMÁ

ÓRGANO JUDICIAL CORTE SUPREMA DE JUSTICIA SALA TERCERA DE LO CONTENCIOSO, ADMINISTRATIVO Y LABORAL

Panamá, treinta (30) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

VISTOS:

El licenciado Rolando Candanedo N., actuando en representación de la **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL P.H. BRISAS DE MARBELLLA**, presenta demanda contencioso administrativa de nulidad, para que se declare nulo, por ilegal, el segundo párrafo del artículo 20 del Reglamento de Copropiedad del PH Brisas de Marbella, aprobado mediante Resolución No. 64-2000 de 11 de septiembre de 2000.

I. DEL ACTO IMPUGNADO Y FUNDAMENTO DE LA ACCIÓN.

Por medio del párrafo impugnado, que integra el último artículo de la normativa que regula los bienes comunes y su mantenimiento, se establece lo que detallamos a continuación:

CAPÍTULO II DE LOS BIENES COMUNES Y SU MANTENIMIENTO

“ARTÍCULO 20: A todos LOS PROPIETARIOS de los DEPARTAMENTOS situados de los niveles 500 al 2300, le corresponderá el uso exclusivo de dos (2) espacios de estacionamiento; y a los PROPIETARIOS de los DEPARTAMENTOS ubicados en el NIVEL 2400, les corresponderá el uso exclusivo de cuatro (4) espacios de estacionamiento, los cuales serán asignados por EL PROMOTOR. EL PROMOTOR se reserva el derecho exclusivo de dar u otorgar en venta o arrendamiento el derecho a uso exclusivo de aquellos estacionamientos adicionales o en exceso del número mínimo que en virtud de este Reglamento le corresponde a los DEPARTAMENTOS. Estos estacionamientos serán bienes ajenos del PROPIETARIO adquirente y así se harán constar en la escritura de venta del DEPARTAMENTO correspondiente”. (Subraya La Sala)

Esta reserva de derecho sobre los estacionamientos, a favor de la promotora, se arguye un exceso en relación a los “que le corresponden a cada unidad inmobiliaria”. En este sentido, la accionante argumenta que en la propiedad horizontal existen solo dos (2) tipos de bienes: los privados y los comunes. Los primeros se ciñen a las unidades inmobiliarias y, los segundos, a todos los propietarios, es decir, una copropiedad indivisa. Se agrega, que la reserva no es un modo de adquisición de la propiedad, toda vez que a tenor de la tabla de valores de cada edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, los bienes privados y comunes están distribuidos proporcionalmente al 100%, según el valor de cada unidad inmobiliaria, por lo que no hay cabida a los bienes reservados (Cfr. f. 5, hechos tercero, cuarto, quinto).

Continúa replicando, quien recurre, que la ley vigente al tiempo de aprobarse el Reglamento del P.H. Brisas de Marbella (Ley 13 de 1993), conceptuaba el anejo o anexo como la dependencia de una propiedad –depósitos, estacionamientos y otros similares– que sin estar juntos formaban una sola unidad. Precisa, que para ser anejo o anexo debía ser dependiente al momento de incorporarse el inmueble al régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, en el caso en estudio, el promotor del inmueble se ha convertido en copropietario, por lo que es imposible que venda el uso de un anejo de una unidad inmobiliaria sin número de finca e, inclusive, tampoco le pertenece.

En adición asevera que, el derecho de alquilar o vender el uso, que se le ha concedido al promotor, no permite que tal bien se integre como anejo de una unidad inmobiliaria o departamental, en calidad de accesorio o complementario. Sobre el particular, afirma que “el uso o alquiler no es un medio de transferir la propiedad del estacionamiento para que forme parte de la unidad inmobiliaria” (Cfr. hecho octavo).

La demandante, de manera categórica, manifiesta que los bienes comunes, de conformidad con el artículo 14 (numeral 3), vigente a la fecha de