



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

aprobarse la reglamentación, disponía que “se presumen comunes los sótanos, azoteas, garajes, o áreas de estacionamiento general, patios y jardines”; razón por la cual todos los estacionamientos que no se asignen por reglamento a una unidad inmobiliaria son bienes comunes. Insiste en que es aplicable al caso en estudio, la Ley No.13 de 1993, reguladora de las situaciones consolidadas bajo su vigencia.

Como corolario de lo expuesto, el apoderado judicial de la **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL P.H. BRISAS DE MARBELLLA**, estima que se han infringido los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley No.13 de 28 de abril de 1993, “Por la cual se regula el Régimen de Propiedad Horizontal o Propiedad de Unidades Departamentales (fs. 2-10 expdte. contencioso).

Examinado el contenido del libelo y verificada su subordinación a los presupuestos exigidos por la Ley N°135 de 30 de abril de 1943, “Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa” –y sus modificaciones–, se admite la acción de nulidad mediante Auto de 10 de septiembre de 2019, y se remite copia de la demanda a la Ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT). Además, se corre traslado a Inversiones Carrusel, S.A., a la Procuraduría de la Administración, y, abre la presente causa a pruebas, todos por el término de cinco (5) días, con fundamento en el artículo 33 de la Ley 33 de 1946 (f. 80 ibídem).

Incorporadas las piezas procesales inherentes a la sustanciación de este tipo de procesos, pasamos a su correspondiente exposición y análisis.

II. INFORME DE CONDUCTA.

Por medio de la Nota DMV-374-2019 de 19 de septiembre de 2019, la otrora regente del MIVIOT, reseña que la sociedad Inversiones Carrusel, S.A., presentó ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, solicitud de incorporación al régimen de propiedad horizontal y, además, el Reglamento de Copropiedad del Edificio del P.H. Brisas de Marbella, ubicado en la Urbanización de Marbella, calle 47 Bella Vista, Corregimiento de Bella Vista, para su aprobación.

En el escrito legible de fojas 82 a 85 del proceso contencioso, la funcionaria acusada prosigue relatando que dicha solicitud fue analizada, por lo que se emite el Informe No.49-2000 de 17 de agosto de 2000, luego de la revisión de los planos, y aspectos estructurales, mecánicos visibles, distribución del proyecto e, incluso, de realizada la respectiva inspección ocular. También, indica que después de la verificación sobre la observancia de los requisitos y procedimientos establecidos en Ley No. 13 de 28 de abril de 1993, “que regulaba en ese momento, el Régimen de Propiedad Horizontal, modificada y adicionada por la Ley 39 de 2002 (hoy normas derogadas por la Ley 31 de 18 de junio de 2010)”, así como en la Resolución No.7-04 de 13 de enero de 1994 y la Resolución No.46-94 de 16 de marzo de 1994; se hizo la incorporación del referido P.H. Brisas de Marbella, al régimen de propiedad horizontal, a través de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, indicando que su destino era para uso residencial.

En torno a la reserva del promotor que se demanda, la funcionaria demandada asevera que su inclusión en el reglamento de copropiedad aprobado estaba permitida por el numeral 4 del artículo 70 de la derogada Ley 13 de 1993, vigente y sin modificación a la fecha de expedirse la Resolución No.64-2000. Al mismo tiempo, afirma que el uso de las reservas, no requería del cumplimiento del requisito del artículo 44 de la Ley No.31 de 2010, sobre reformas al Reglamento de Copropiedad por parte de la Asamblea de Copropietarios.

A la postre sostiene que, “ni la Ley derogada, ni tampoco la vigente, prohíben que el promotor establezca reservas en el Reglamento de Copropiedad, para la incorporación inicial al Régimen de Propiedad Horizontal y el establecimiento de la forma como planteará el desarrollo de su proyecto”.

III. DEL TERCERO LLAMADO AL PROCESO.

A través de la Resolución de 10 de septiembre de 2019, que admite la demanda, quien Sustancia ordena correrla en el traslado a la empresa promotora Inversiones Carrusel, S.A. No obstante, verificada su disolución a través del Certificado de Personería Jurídica del Registro Público de 14 de julio de 2021,

dispone que el presente proceso continúe su curso normal sin la intervención de la sociedad Inversiones Carrusel, S.A. (fs. 102-103, 112- 114 expdte. contencioso).

IV. CONCEPTO DE LA PROCURADURÍA DE LA ADMINISTRACIÓN.

Por medio de la Vista Número 165 de 18 de enero de 2022, el Colaborador de esta jurisdicción, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 5 (numeral 3) de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, "Sobre procedimiento administrativo general", se pronuncia sobre la pretensión en estudio. Primeramente, reseña los antecedentes del acto impugnado, transcribe el mismo, para luego aludir a las dos (2) disposiciones que se estiman vulneradas y a los cargos de infracción, a la posición del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y, por último, emitir su criterio jurídico.

En este sentido, el señor Procurador de la Administración afirma que los cargos contra el segundo párrafo del artículo 20 de la Resolución No. 64-2000 de 11 de septiembre de 2000, han de analizarse conforme la norma vigente al tiempo de su aprobación, es decir, la Ley No. 13 de 28 de abril de 1993, que regulaba el Régimen de Propiedad Horizontal. Por tanto, se refiere a la constitución de este régimen y la aprobación del reglamento y su irrevocabilidad, también a los bienes comunes o privativos, la promesa de compraventa y las reservas a imponer por el promotor en contrato de compraventa con subordinación a dicho cuerpo normativo, para colegir que las reservas no están prohibidas para la incorporación inicial al régimen en comento.

En síntesis, colige que se está frente a una disposición reglamentaria que se ajustaba a la Ley 13 de 1993, y que a la fecha ha perdido su eficacia de conformidad con el numeral 13 del artículo 43 de la Ley N°31 de 18 de junio de 2010. De ahí que, desestime los cargos de infracción contra los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la normativa que regulaba la propiedad Horizontal al momento de aprobarse el acto demandado y pida al Tribunal que declare que nos es ilegal el segundo párrafo del artículo 20 del Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas

de Marbella, aprobado por el Ministerio de Vivienda, en ese entonces (fs. 116-127 expdte. administrativo).

Contestada la demanda, se emite el Auto de Pruebas No. 604 de 25 de agosto de 2022 (fs. 132-133 ibídem), y no habiendo pruebas que practicar, luego de la notificación solo se presentaron los alegatos por la demandante, quien reitera su postura en cuanto al quebrantamiento del orden legal por parte del acto impugnado (fs. 135-141 expdte. contencioso).

V. CONSIDERACIONES DE LA SALA.

Escrutadas las anteriores etapas del proceso, éste ha quedado en estado de resolver, por lo que se procede a deslindar si el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial al aprobar el segundo párrafo del artículo 20 de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, quebrantó dos (2) normas de la Ley 13 de 1993.

En este sentido corroboramos que, a la fecha de aprobarse el acto impugnado, el régimen de propiedad horizontal o propiedad de unidades departamentales de una edificación sobre un terreno común, se regía por la Ley N°13 de 28 de abril de 1993. Respecto a estas unidades, acotamos que están edificadas sobre un terreno común, mas son independientes y con salida a la vía pública en forma directa o por un pasaje común. Cada propietario es dueño, en forma exclusiva, de su unidad departamental y de sus anexos y, a su vez, copropietario de los bienes de uso común. Sobre los bienes y anexos que imperan en estas edificaciones, nos adentramos a conocer lo que estipula dicha Ley:

“Cosas comunes o bienes comunes: los que pertenezcan en común a dos o más propietarios”.

“Cosas privadas o bienes privados: los pertenecientes a particulares, individual o colectivamente”.

“Anejos o Anexos: Dependencia de una propiedad que aunque no esta (sic) unida físicamente es complementaria o accesoria de la misma, formando una sola unidad, tales como: depósito, **estacionamientos** y otros similares”. (G.O. 22.278. Pág. 4) Resalta La Sala.

Es precisamente, la concurrencia de bienes y propiedad sobre los mismos, y la complementariedad de dependencias, lo que genera que los propietarios de las unidades departamentales requieran constituirse como propiedad horizontal. Esta última, concebida como la “denominación difundida para designar el derecho, común en parte y privativo en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente”. (**CABANELLAS**, Guillermo. Diccionario Jurídico Elemental. Editorial Heliasta. 2003. Pág. 325).

En nuestro país, la incorporación a este régimen de propiedad, además, requiere de la organización de los propietarios mediante asamblea; razón por la cual advertimos que en el caso en estudio el P.H. Brisas de Marbella, cuenta con una asamblea de propietarios y un reglamento aprobado el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, en observancia a lo dispuesto en el artículo 31 de la Ley 13 de 1993. Por lo tanto, es la demandante, **ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL P.H. BRISAS DE MARBELLA**, quien plantea categóricamente, ante esta Corporación de Justicia, que es nulo el segundo párrafo del artículo 20 de la Resolución No.64-200 de 11 de septiembre de 2000, la cual, de manera íntegra, dice así:

“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 anejos del PROPIETARIO adquirente y así se hará constar en la escritura de venta del DEPARTAMENTO correspondiente”. (f. 61 expdte. contencioso). Resalta La Sala.

En torno a la figura del promotor, resaltamos que, en este caso, lo fue Inversiones Carrusel, S.A., entiéndase, la persona jurídica que promovió la constitución del P.H. Brisas de Marbella. Por ostentar este carácter, gozó del derecho a reservas, siendo necesaria su inclusión en la promesa de compraventa que suscribiesen el promitente comprador y promitente vendedor, de conformidad con lo dispuesto en encabezado **del artículo 70 de la Ley N°13 de 1993. Este texto en su numeral 4, puntualiza que las reservas** abarcan “azoteas, fachada, servidumbres, rampas de acceso **y otros**”, y las mismas ha de imponerlas el promotor en el Reglamento de Propiedad.

Ahora bien, estos **otros**, que incluye la disposición del párrafo anterior, comprende los estacionamientos, y el libelo en estudio, no arguye la falta de inclusión de la reserva en la promesa de compraventa y tampoco lo demuestra con el material probatorio incorporado a la causa, razón por la cual se establece que el segundo párrafo demandado es incluido en el Reglamento de Copropiedad del Edificio Brisas de Marbella con sujeción al antes visto artículo 70 de la Ley 13 de 1993.

Dado que los argumentos de la Asamblea de Propietarios del P.H. Brisas de Marbella, tienen como cimiento que la reserva que Inversiones Carrusel, S.A., incluyó en dicho Reglamento (derecho exclusivo para disponer libremente de estacionamientos adicionales o en exceso en venta o arrendamiento), desconoce que el bien anejo debe ser parte de una propiedad, y que por ser dependencia se constituye en un bien inmueble con número de finca. Consecuentemente, la demandante, asegura que esta reserva del Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, vulnera los siguientes artículos:

Ley N°13 de 1993

“Artículo 1...

Cada propietario será dueño exclusivo de su unidad departamental y sus anexos y copropietario de los bienes afectados al uso común. Los propietarios podrán ser personas naturales o jurídicas”.

“Artículo 14. Se presumen cosas comunes las siguientes:

1...

2...

3.- Los sótanos, azoteas, garajes o áreas de estacionamiento general, patios y jardines”. Subraya La Sala.

En aras de verificar la vulneración de las citadas disposiciones, es oportuno enfatizar, que a juicio de la Asamblea accionante, la reserva desconoce los conceptos de bien anejo y común y los derechos del propietario, antes examinados. Esto nos lleva a determinar que la reserva reglamentaria demandada se da sobre estacionamientos, o sea, sobre bienes anejos de los propietarios de unidades departamentales. Siendo esto así, advertimos que la misma es cónsona con el carácter de dueño tanto del departamento y de su anexo.

De igual manera, subrayamos que los estacionamientos en un edificio o P.H., pertenecen a distintos dueños de unidades departamentales. Al amparo de este aspecto, es que el citado numeral 3 del artículo 14 de la Ley 13 de 1993, establece la presunción de cosa común al “área de estacionamiento general”, pues recordemos que los bienes comunes pertenecen a dos o más propietarios y en esta área evidentemente coinciden los estacionamientos (anexos) de distintos dueños de unidades departamentales; por lo tanto, la reserva legal también está en consonancia con la copropiedad de la referida área.

El examen que antecede, constata que el segundo párrafo de su artículo 20 del Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, es aprobado por el Ministerio de Vivienda en el año 2000, acatando la Ley 13 de 1993, que regulaba la materia. De seguido, resulta importante advertir, que este texto legal que fuese modificado en el año 2002, perdió su vigencia al expedirse la Ley 31 de 18 de junio de 2010, cuyo artículo 97 estipula lo siguiente:

“Artículo 97. Todos los Reglamentos de Copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, y se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año, contando a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para solicitar

al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley.

El Registro Público no suspenderá la inscripción de documentos relacionados con este Régimen por no haberse inscrito las reformas de los Reglamentos de Copropiedad.

Vencido el término de un año, sin haberse adecuado el Reglamento de conformidad con lo establecido en la presente Ley o sin haberse presentado solicitud al respecto, quedan derogados de pleno derecho todos los artículos del Reglamento que contravengan o sean contrario a las disposiciones de esta Ley.” (G.O. No.26553-A. Pág. 35)

Anuentes, que el contenido de este texto jurídico que gobernara el régimen de propiedad horizontal desde el 16 de julio de 2020, tuvo resonancia en los reglamentos que aprobó el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial con base a un precepto anterior; deviene en trascendente verificar lo instituido respecto a las reservas del promotor, en la Ley No.31 de 18 de junio de 2010, en su Capítulo I, Título VII, denominados en su orden, Reglamento de Copropiedad, Administración de la Propiedad Horizontal, cuyo artículo 43, estipula lo que a continuación se detalla:

“Artículo 43. El Reglamento de Copropiedad deberá contener, como mínimo sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del Régimen, lo siguiente:

1. El nombre con el cual se denominará la propiedad horizontal.

...

13. La descripción de las reservas que haga el promotor, que tendrán un periodo de vigencia máximo de diez años, siendo nula cualquier estipulación en contrario, de conformidad con lo establecido en esta Ley y la reglamentación que sobre esta materia dicte el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial”.

(Subraya La Sala)

El examen de esta normativa, nos revela que la Asamblea de Copropietarios del P.H. Brisas de Marbella, desde mucho antes de interponer esta demanda (6 de agosto de 2019), estaba constreñida a tener actualizada y/o rectificadas su reglamentación a tenor de la Ley No.31 de 2010, pues de lo

contrario, serían nulas las disposiciones reglamentarias contrarias a la misma. A propósito, resulta trascendente expresar que el mencionado texto legal fue subrogado a partir del 14 de febrero de 2022, mediante Ley No.284, la cual en relación a las reservas, adecuación y nulidad de estipulaciones contrarias, mantuvo igual sentido. Conozcamos los artículos pertinentes:

Título VII

Administración de la Propiedad Horizontal

...

Capítulo II

Reglamento de Copropiedad

“Artículo 49. El Reglamento de Copropiedad deberá contener, como mínimo, sin perjuicio de otras disposiciones que los propietarios juzguen necesarias para el mejor funcionamiento del Régimen, lo siguiente:

1. El nombre con el cual se denominará la propiedad horizontal.

...

15. La descripción de las reservas que haga el promotor, siempre que estas no recaigan sobre bienes comunes esenciales para la existencia, estabilidad y funcionamiento de la propiedad horizontal, que tendrán un periodo de vigencia máximo de diez años, siendo nula cualquier estipulación en contrario, de conformidad con lo establecido en esta Ley y la reglamentación que sobre esta materia dicte el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial”.

“Artículo 122. Todos los Reglamentos de copropiedad aprobados al amparo de la legislación anterior continuarán vigentes en lo que no sea contrario a la presente Ley, y se concede a la Asamblea de Propietarios el término de un año, contado a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para solicitar al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la aprobación de las reformas a los reglamentos para adecuarlos a esta Ley.

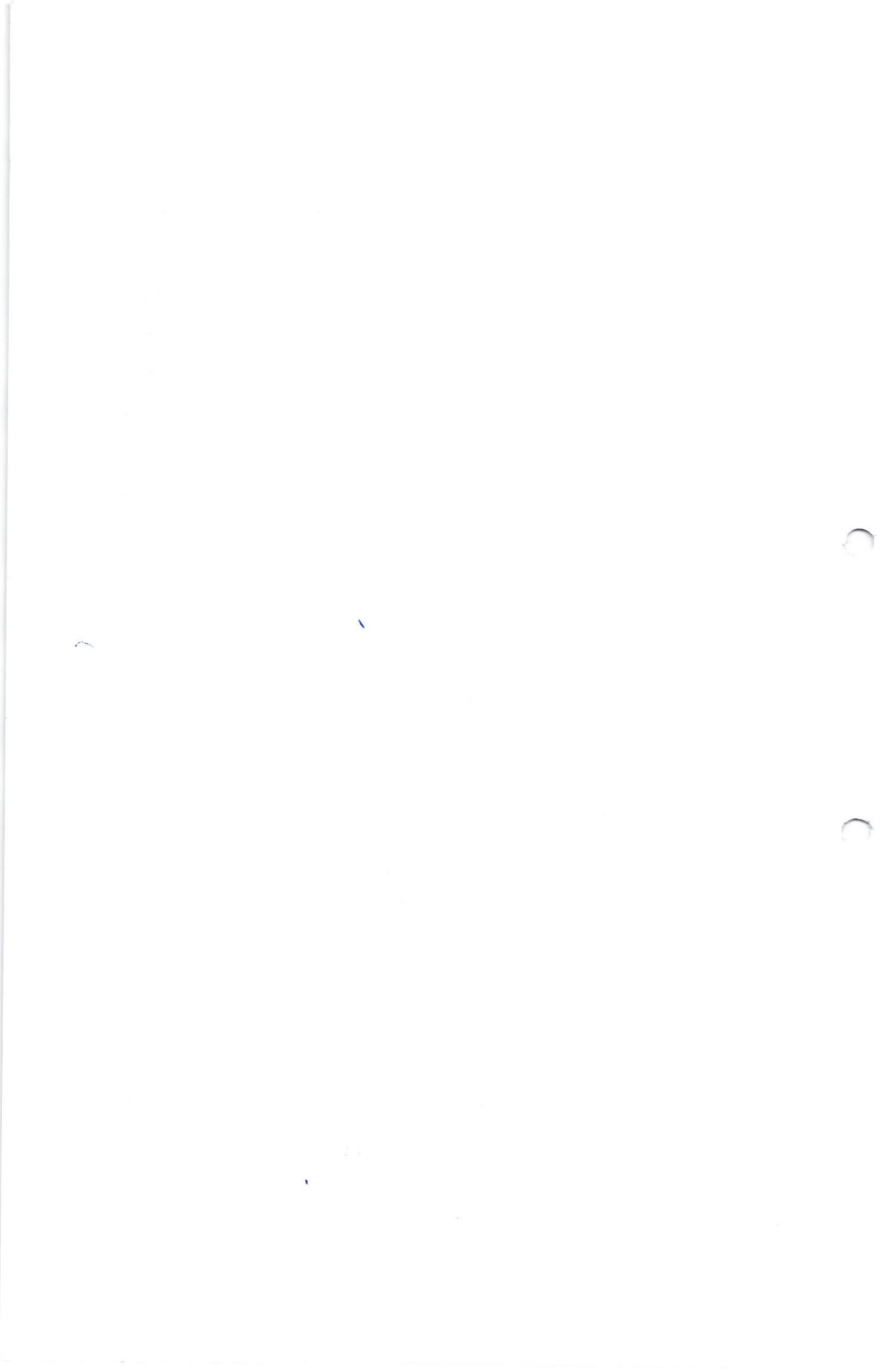
El Registro Público no suspenderá la inscripción de documentos relacionados con este Régimen por no haberse inscrito las reformas de los Reglamentos de Copropiedad.

Vencido el término de un año, sin haberse adecuado el Reglamento de conformidad con lo establecido en la presente Ley o sin haberse presentado solicitud al respecto, quedan derogados de pleno derecho todos los artículos del Reglamento que contravengan o sean contrario a las disposiciones de esta Ley.” (G.O. No.29476-C, Pág. 50) (Subraya La Sala)

Con fundamento en las disposiciones finales, instituidas en las Leyes No.31 de 2010 y No.284 de 2022, se reconoce un acto impugnado que compendia a favor del promotor una reserva indeterminada y, que esta indeterminación dio origen a la pérdida de sus efectos, por razón del lapso de diez (10) años, que establecen los renovados regímenes de propiedad horizontal y la derogatoria de pleno derecho de aquellos textos reglamentarios contrarios, que no se hubiesen adecuado en el término de un (1) año de su entrada en vigencia. Esta realidad procesal, nos lleva a compartir el criterio expuesto por el representante del Ministerio Público, en estos términos: "...las reservas de que trata el párrafo segundo del artículo 20 contenido en el Reglamento de Copropiedad del P.H. Brisas de Marbella, aprobado por el entonces Ministerio de Vivienda, a través de la Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, resultó ser una disposición que perdió eficacia, puesto que ya transcurrió más del tiempo que establece la norma transcrita para su vigencia, contados desde que se aprobó el Estatuto del P.H. Brisas de Marbella, por lo que no resulta factible afirmar que se ha producido tal infracción al ordenamiento jurídico, tomando en consideración que el párrafo segundo del artículo 20, que se acusa de ilegal, se encuentra inserto en el citado Reglamento". (fs. 125, último párrafo y 126, primer párrafo, expdte. contencioso)

En suma, ante el contexto jurídico expuesto, colegimos que en el proceso en estudio, la entidad demandada aprobó el Reglamento de Copropiedad del P.H. Edificio Marbella, mediante Resolución No.64-2000 de 11 de septiembre de 2000, con sujeción a los artículos 1 y 14 (numeral 3) de la Ley No.13 de 1993, que integraban en este tiempo, el Régimen de Propiedad Horizontal.

Desestimados los cargos de infracción que sustentan el libelo, se procede a negar la pretensión, no sin antes señalar, que resulta improcedente, dentro de la presente demanda nulidad adentrarse a realizar declaraciones distintas a la ilegalidad o no del acto impugnado, como las peticionadas por la recurrente: que



Inversiones Carrusel, S.A., dejó de ser promotora del P.H. Brisas de Marbella, y que no puede disponer de bienes en su calidad de propietario de una unidad departamental en dicha edificación; además, ordenar una nueva redacción del párrafo y declarar los estacionamientos en exceso bienes comunes e, inclusive, ordenar al registro público una nota marginal respecto a los bienes anejos inscritos en virtud de la reserva de la promotora.

Por consiguiente, la Sala Tercera de la Corte Suprema, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, **DECLARA** que **NO ES 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. Se **NIEGAN** las demás declaraciones pedidas.

NOTIFÍQUESE Y PUBLÍQUESE EN LA GACETA OFICIAL,


MARÍA CRISTINA CHEN STANZIOLA
MAGISTRADA


CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ REYES
MAGISTRADO


CECILIO CEDALISE RIQUELME
MAGISTRADO


LICDA. KATIA ROSAS
SECRETARIA DE LA SALA TERCERA

SALA III DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

NOTIFÍQUESE HOY 5 DE Junio

DE 20 23 A LAS 8:43 DE LA Mañana

A Presuador de la Administración


 FIRMA

Para notificar a los interesados de la resolución que antecede,
se ha fijado el Edicto No. 1761 en lugar visible de la
Secretaría a las 4:00 de la tarde
de hoy 31 de mayo de 2023


SECRETARIA

SALA III DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

NOTIFICOSE HOY DE

DE 20 A LAS DE LA

A

FIRMA