

458



**REPÚBLICA DE PANAMÁ
ÓRGANO JUDICIAL**

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. –PLENO- PANAMÁ, NUEVE (9) DE JUNIO DE DOS MIL VEINTITRÉS (2023).

V I S T O S:

El licenciado Juan Carlos Arauz Ramos, actuando en su condición de presidente y Representante Legal del Colegio Nacional de Abogados y en su propio nombre y representación, ha interpuesto ante el Pleno de la Corte Suprema de Justicia, Demanda de Inconstitucionalidad para que se declare inconstitucional el artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 febrero de 2022, "*Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal*" publicada en la Gaceta Oficial No. 29476-C de 14 de febrero de 2022, que subroga la Ley No. 31 de 18 de junio de 2010, por ser presuntamente violatoria de los artículos 4, 19 y 20 de la Constitución Política.

Acogida la Demanda y cumplidos los requisitos propios para este tipo de procesos, entra el Pleno de la Corte Suprema de Justicia a resolver sobre la constitucionalidad de la resolución objeto de censura.

DISPOSICIÓN ACUSADA DE INCONSTITUCIONAL

La acción procesal que nos ocupa, plantea ante este Tribunal Constitucional, la inconstitucionalidad del artículo 83 de la Ley No. 284 de

459

14 de febrero de 2022 "Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y subroga la Ley No 31 de 2010", mediante el cual se establece lo siguiente:

"Artículo 83. Los miembros de la Junta Directiva no serán responsables personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley. De igual manera, los miembros de la Junta Directiva no podrán ser objeto de medidas cautelares civiles de carácter personal ni en sus bienes, por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley."

HECHOS EN QUE SE FUNDAMENTA LA DEMANDA

El pretensor constitucional fundamenta su demanda manifestando que, el día 14 de febrero de 2022, a través de la Gaceta Oficial No. 29476-C, se publicó la Ley No. 284 sobre el régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley No. 31 de 2010.

Explica que, dicha Ley contiene en su artículo 83 una norma que violenta garantías constitucionales y principios convencionales en materia de protección de derechos humanos, pues establece una exoneración de responsabilidad a favor de la persona que sea miembro de la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal.

Estima infringidos los artículos 4, 19 y 20 de la Constitución Política, artículo 8.1 de la Convención Americana de los Derechos Humanos y artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.

Al desarrollar el concepto de infracción del artículo 4 de la Constitución Política, manifiesta que esta norma constitucional se correlaciona con las disposiciones de la Convención Americana de Derechos Humanos, específicamente, con lo dispuesto en el artículo 8.1, 24 y 25; además, con el artículo 14 del Pacto Internacional sobre Derechos Civiles y Políticos.

Establece, como concepto de infracción de estas normas convencionales, que la creación de una inmunidad procesal con una exoneración total de responsabilidad a favor de quien ocupe el cargo de miembro de una Junta Directiva de una Propiedad Horizontal, desatiende que todos somos responsables por violaciones a la Ley, indistintamente, de nuestras actividades profesionales. Pues, a su juicio, una inmunidad procesal y/o exoneración anticipada de responsabilidad no beneficia al Estado de Derecho.

Considera que, permitir que un proceso legal no se surta por la condición laboral o personal de un individuo es desconocer que la protección legal del Estado también debe estar enfocada en el derecho de acceso a la justicia a quien tenga una queja, denuncia o reproche en contra de la Junta Directiva y que este sea sometido a los rigores de la Justicia, de forma que no se cree una ventaja indebida por medio de la Ley.

Expone que, la norma demandada de inconstitucional ha creado una diferencia indebida por la naturaleza de su actividad como miembro de una Junta Directa de una Propiedad Horizontal, a tal punto, de homologar, pero con un mayor alcance, la figura de la inmunidad diplomática; toda vez que, en este caso, se ha eliminado el *ius puniendi* del Estado para unos sujetos determinados.

Adicionalmente, le plantea a la sede constitucional la pregunta, *¿Qué acciones tendrá un propietario o la Asamblea de Copropietarios frente al mal actuar de un mal Administrador?*

El activador constitucional señala que, el artículo 19 de la Constitución Política ha sido infringido por omisión, puesto que, mediante Fallo de 24 de junio de 1994, el Pleno de la Corte Suprema de Justicia

461

destacó el reconocimiento de la igualdad ante la Ley, en el ordenamiento jurídico panameño como un derecho fundamental. Adicionalmente, advierte que la infracción, a este precepto fundamental, se da porque la norma impugnada permite una desigualdad al crearse una inmunidad que ampara al miembro de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal, quien, como ciudadano común, debe estar sometido a los rigores de la justicia, tal como cualquier otro ciudadano que no tenga dicho cargo.

En este mismo sentido, se refiere a la figura del "fuero", citando la definición dada por el Pleno de la Corte Suprema de Justicia en la Sentencia de 21 de febrero de 2003; en la cual señala, se aclaró que el fuero es un privilegio que significa legislación especial para determinado territorio o para un grupo de personas y puede aplicarse en el sentido constitucional a cualquier disposición o grupo de disposiciones que tiendan a conceder una situación ventajosa o de exclusión a favor de una o un número plural de personas que las haga acreedoras a un tratamiento especial y discriminatorio, frente al resto de los ciudadanos.

Por otra parte, se estima infringido el artículo 20 de la Constitución Política por omisión, advirtiéndose que la norma impugnada establece que el miembro de la Junta Directiva de un P.H. no será responsable personalmente, civil, administrativa o penalmente por sus actuaciones, en el ejercicio de su cargo, lo cual crea una ventaja indebida que desconoce la igualdad de todos ante la Ley.

OPINIÓN DE LA PROCURADORÍA DE LA ADMINISTRACIÓN

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2563 del Código Judicial, el Procurador de la Administración, por medio de la Vista No. 662 de 25 de marzo de 2022 (f. 17-36 del expediente), emitió concepto sobre la

402

demanda de inconstitucionalidad que ocupa nuestro estudio y concluye, con la opinión, que lo demandado no es inconstitucional.

Fundamenta su opinión señalando que, el concepto de inmunidad procesal, regularmente ha sido entendido y contextualizado en torno a los servidores públicos en el ejercicio de su cargo y no a personas particulares que ejerzan funciones en entes privados.

Explica que, aun las denominadas inmunidades procesales, no deben ser consideradas como un privilegio permanente e inseparable de quienes las ostenten en determinado momento, en virtud del cargo público que ejerzan.

Manifiesta que al realizar un análisis de los artículos 19 y 20 de la Constitución Política, preceptos que se estiman infringidos en la presente demanda, corresponde tener en cuenta que lo expresamente prohibido, es la conformación de fueros y privilegios entre personas que se encuentren en igualdad de condiciones; es decir, un trato desequilibrado entre pares.

Bajo el entendimiento del alcance de las normas constitucionales, a juicio de la Procuraduría de la Administración, lo dispuesto en la norma demandada, no debe considerarse como un fuero o un privilegio que la norma les haya otorgado, ya que no alcanza a los miembros como ciudadanos comunes, sino que ha sido diseñada con la finalidad que, aquellos en el ejercicio de su cargo, no se vean persuadidos o intimidados al ejecutar decisiones dentro de sus funciones, vinculadas directamente al mantenimiento, operación, seguridad y conservación de los bienes bajo su administración.

Señala que, no debe perderse de vista que por razón de la naturaleza jurídica del régimen de Propiedad Horizontal, siendo éste un

403

tipo especial de propiedad, su propia normativa requiere que a los miembros de sus órganos directivos se les brinde la seguridad jurídica tendiente a que, solamente en el ejercicio del cargo, no puedan ser sometidos a procesos legales y/o administrativos, o bien, que su pecunio se vea comprometido; ya que estos no desempeñan sus funciones a título personal, sino por mandato de la Asamblea de Propietarios, circunstancia que no solo atañe a ese Régimen en particular, sino que se observa en ámbitos generales en los cuales aquellos profesionales llamados a ejercer y ejecutar decisiones, en virtud de su cargo y de acuerdo a la ley, se vean intimidados a modo personal.

En otro orden de ideas, se confronta el artículo 47 de la Constitución Política con lo dispuesto en la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 y se hace énfasis en la expresión "...con arreglo a la Ley", que se encuentra inmersa en el precepto fundamental; interpretando de ello que, constituye una cláusula de reserva legal, transfiriéndole al órgano legislativo la materia para que desarrolle todas las regulaciones, a modo de reserva legal. Es decir, la norma demandada se encuentra amparada por la reserva legal que dispone el artículo 47 de nuestra Carta Magna.

Explica que, la prerrogativa que establece el artículo demandado de inconstitucional, debe ser entendida bajo las condiciones establecidas y que atañen a las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo, por mandato de la Asamblea de Propietarios y de conformidad con la Ley.

Concluye señalando, que la norma demandada no es inconstitucional siempre y cuando se aplique sólo por las actuaciones que ejecuten los miembros de las Juntas Directivas, en el ejercicio de su cargo, por mandatado de la Asamblea de Propietarios y de conformidad con la Ley; toda vez que, de reñir sus actuaciones y encontrarse desviadas de

H04

las órdenes impartidas por dicha Asamblea, en este caso no solamente la norma sería inconstitucional, sino que igualmente estarían sujetos a las acciones que, en su contra, podrán aplicarles la Dirección de Propiedad Horizontal o las autoridades jurisdiccionales o arbitrales que correspondan.

FASE DE ALEGATOS.

Según lo dispuesto en el artículo 2564 del Código Judicial, una vez devuelto el expediente por la Procuraduría de General de la Administración, se fijó en lista el negocio por el término de 10 días, contados a partir de la última publicación del edicto correspondiente en un diario de circulación nacional, para que todos los interesados presentaran argumentos por escrito.

Dentro del término de Ley, los abogados Rolando Candanedo (fjs.44-50) y Mario Vargas (fjs.51-54), interpusieron alegatos de oposición por escrito.

El primero, en sus alegatos señala que la norma impugnada no es inconstitucional, puesto que, si la Propiedad Horizontal fuera una propiedad común y corriente y no un tipo especial de propiedad, un derecho real autónomo y *suis generis*, tal vez se podría considerar la violación constitucional en la forma como se ha planteado.

Explica que, *"En propiedad horizontal hay tres entes orgánicos absolutamente necesarios. Una es la asamblea de propietarios, el otro es junta directiva y el tercer ente orgánico es la administración. La asamblea de propietarios es un ente de decisiones; la junta directiva y el administrador son entes de ejecución. Estos dos últimos actúan bajo la subordinación de la asamblea de propietarios."*

405

Advierte que, el Código Civil señala que el mandatorio no es responsable personalmente a la parte con quien contrata y que la jurisprudencia nacional ha sentado la doctrina que el mandatario no responde personalmente por los actos que ejecute en virtud del mandato.

Además, estima que, en materia de Propiedad Horizontal, la Junta Directiva no tiene personería jurídica, pues la única que lo tiene es la Asamblea de Propietarios y si la Junta Directiva como ente orgánico o un miembro de ella comete un acto ilícito y demandable, el afectado solo podrá demandar a la Asamblea de Propietarios, como la mandante del Administrador.

Explica que la norma impugnada tiene dos presupuestos. El primero es la frase "en el ejercicio de su cargo" y el segundo es la frase "por mandato"; en cuanto a la primera frase, considera que la no responsabilidad lo es solo en las funciones que realice en el ejercicio de su cargo. Si esa Junta Directiva o director, incurre en dolo, culpa o negligencia, etc., sí hay una responsabilidad personal y la norma no lo exonera.

Se refiere a la segunda frase en mención y al respecto señala que la Junta Directiva individualmente, uno de sus miembros o como ente orgánico de la Propiedad Horizontal, requiere para su actuar de un mandato que viene de la ley y de la Asamblea de Propietarios.

Considera que, la norma impugnada reproduce y desarrolla con más detalles una norma del Código Civil vigente y que no existe una inmunidad procesal con una exoneración total de responsabilidad a favor de quien ocupe el cargo de miembro de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal.

HVP

En cuanto a los alegatos de oposición del licenciado Mario Vargas, ha explicado que, a su juicio, la norma demandada no es inconstitucional, puesto que no encuentra elemento alguno que sustente los argumentos de la demanda y estima que, en el caso de que los miembros de las Juntas Directivas tomen decisiones y/o ejecuten acciones contrarias y/o distintas al ejercicio de su cargo, de conformidad con lo que a tales efectos señalan y/o disponen las leyes, los reglamentos del P.H. y/o las resoluciones de la Asamblea de Propietarios y/o Junta Directiva, los mismos podrán enfrentar procesos en materia civil, penal y/o administrativa.

CONSIDERACIONES DEL PLENO

Luego de expuestos los argumentos del activador constitucional y la opinión del Procurador General de la Administración, el Pleno pasa a considerar la pretensión que se formula en la Demanda.

En este sentido, la competencia del Pleno de la Corte Suprema de Justicia, para conocer y resolver de las Acciones de inconstitucionalidad, encuentra sustento en lo dispuesto en el artículo 206 de la Constitución Política, así como en lo dispuesto en el artículo 2559 del Código Judicial, el cual permite que cualquier persona, por medio de apoderado legal, impugne ante este máximo Tribunal Constitucional las Leyes, Decretos de Gabinete, Decretos Leyes, Decretos, Acuerdos, Resoluciones y demás Actos provenientes de una Autoridad que considere inconstitucionales y pedir, por tanto, su correspondiente declaración de inconstitucionalidad.

Corresponde a esta Corporación de Justicia pronunciarse sobre el fondo de este negocio constitucional, procurando encaminar el desarrollo de nuestro análisis a una confrontación extensiva de las normas acusadas, con todos los preceptos constitucionales que puedan haberse infringido,

467

atendiendo al principio de universalidad constitucional, que rige en materia de justicia constitucional adjetiva, establecido en el artículo 2566 del Código Judicial, que es del tenor siguiente:

“Artículo 2566. En estos asuntos la Corte no se limitará a estudiar la disposición tachada de inconstitucional únicamente a la luz de los textos citados en la demanda, sino que debe examinarla, confrontándola con todos los preceptos de la Constitución que estime pertinentes.”

El principio de Universalidad Constitucional, consagrado en la norma citada, le permite a la Corte Suprema de Justicia, en Pleno, verificar con todos los preceptos constitucionales, si la Ley demandada infringe alguno de ellos, independientemente de que no hayan sido mencionados en la demanda.

Siendo así, dentro de dicho contexto, lo procedente es analizar los argumentos vertidos por el promotor constitucional, la opinión de la Procuraduría General de la Administración; así como, el resto de las normas Constitucionales en función de lo dispuesto en el artículo 2566 del Código Judicial.

En esta oportunidad, el activador constitucional estima infractor de derechos fundamentales el contenido del artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 *“Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y subroga la Ley No 31 de 2010”*.

En consecuencia, consideramos oportuno iniciar nuestras consideraciones comprendiendo la génesis de la norma que se impugna ante la sede constitucional, en esta ocasión.

408

De la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 "sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley No. 31 de 18 de junio de 2010.

La norma impugnada, en esta demanda constitucional, es una disposición que forma parte del nuevo compendio normativo que, con carácter de Ley, ha emitido la Asamblea Nacional de Diputados sobre el régimen de Propiedad Horizontal y que, consecuentemente, ha subrogado la Ley No. 31 de 18 de junio de 2010, que regulaba dicha materia.

Como parte de la tarea investigativa que desarrolla esta Corporación de Justicia, para dar una eficaz respuesta constitucional a las pretensiones en este tipo de demandas, el magistrado sustanciador solicitó a la Asamblea Nacional, las actas de discusión del Pleno y de la Comisión, relativas al Acto Legislativo No. 284 de 14 de febrero de 2022 (fjs. 57-447) y, adicionalmente, se solicitó a dicho órgano del Estado la exposición de motivos (fjs. 450-454) del que fuese el proyecto que, hoy convertido en Ley, constituye el actual régimen de Propiedad Horizontal de nuestro país.

En estas constancias legislativas encontramos la importancia y la intención que generó las modificaciones a dicha legislación. En este sentido, vale la pena resaltar que, de acuerdo con la "Exposición de Motivos", la nueva legislación sobre Propiedad Horizontal, tienen como objetivo *"...reconocer la función social y ecológica de la propiedad horizontal y el respeto a la dignidad humana que debe regir en las actuaciones de los propietarios. Lo anterior, considerando que una omisión por parte de la administración, los propietarios, la promotora o las autoridades fiscalizadoras, pudiera afectar directamente la seguridad, bienestar y el orden público de la población panameña que incluso pudiera estar no relacionada con la propiedad."*

469

La Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, instituye el régimen de Propiedad Horizontal como un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde deben coexistir los bienes privados y los comunes (art. 1 Ley No. 284/2022), teniendo como principios rectores, asegurar su debido mantenimiento, salubridad, seguridad y conservación, promoviendo el bienestar de todos los propietarios (art.2 Ley No. 284/2022).

Esta Ley establece disposiciones sobre los Valores Inmobiliarios; bienes comunes; se ajustó el porcentaje mínimo de aprobación de asuntos en la Asamblea de Propietarios; se introduce la figura denominada "Fondo de Imprevistos"; se regula la figura del promotor, los propietarios y comités de propietarios con derechos y obligaciones; se reforman algunas disposiciones relativas a la resolución de conflictos; entre otras normativas que buscan la adecuada administración y demás asuntos relativos a las unidades inmobiliarias que conforman la Propiedad Horizontal.

Como quiera que el debate constitucional se centra en una norma que hace referencia, específicamente, a los miembros de la Junta Directiva de los P.H., no podemos dejar de hacer mención a lo que, al respecto, establece la intención legislativa, pues en este sentido, se es bastante puntual al manifestar que se busca, entre otras cosas, *"...dotar a este ente administrativo con la facultad para crear comités de apoyo que permitan que la Junta Directiva designe a propietarios menesteres específicos de naturaleza investigativa o administrativa. De tal forma, coadyuvar en las funciones que la Ley asigna específicamente a este organismo..."*; y que *"...los propietarios sean conocedores de que(sic) acontece en la propiedad*

470

horizontal y participen en la toma de decisiones de manera mancomunada con la Junta Directiva."

Este cuerpo normativo de Propiedad Horizontal, dedica un Capítulo a las "Juntas Directivas", en donde se establece su función, objetivos, facultades y constitución, a efectos de coadyuvar con la Asamblea de Propietarios y la administración para el adecuado manejo del respectivo inmueble.

Entre las principales características de la Junta Directiva, las cuales se extraen de la propia legislación, podemos destacar que deben estar conformadas mínimo de tres miembros distintos (presidente, secretario y tesorero) o de un número mayor, según disposición de la Asamblea de Propietarios (art. 73/Ley 284 de 2022), sus posiciones son de libre nombramiento y remoción y se escogen por votación de la mayoría de la Asamblea de Propietarios (art.74/Ley 284 de 2022), deben ser propietarios de una o más unidades inmobiliarias, deben estar habilitados administrativa y judicialmente, también pueden ser personas jurídicas representadas por una persona natural (art. 75/ Ley 284 de 2022).

Por otra parte, en el artículo 80 de la Ley No. 284 de 2022, se establecen las responsabilidades, funciones y facultades de la Junta Directiva de los P.H., de la siguiente manera:

"Artículo 80. La Junta Directiva será responsable de cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea de Propietarios, lo referente a la administración, mantenimiento, operación, seguridad y conservación de los bienes comunes y tendrá, además, las siguientes funciones y facultades:

1. Representar a la Asamblea de Propietarios.

2. Considerar el proyecto de presupuesto y el informe de ingresos y egresos elaborados por el administrador y los estados financieros elaborados por un contador público autorizado de haber sido requeridos para ser presentados en la sesión ordinaria anual de la Asamblea de Propietarios y recomendar su aprobación o rechazo.

3. Dar las autorizaciones para las obras que deseen efectuar los propietarios, con arreglo a lo que se establezca en esta Ley.

4. Autorizar cualquier desembolso extraordinario no previsto en el presupuesto, que corresponda a una reparación necesaria e

471

imprescindible, con carácter de urgencia, que no permita observar el término que establece esta Ley para un llamado de Asamblea ordinaria o extraordinaria para su aprobación, y comunicar al resto de los propietarios de este desembolso.

5. Acoger las solicitudes de los propietarios relativas al pago de las cuotas de gastos comunes y proponer para decisión de la Asamblea de Propietarios acuerdos individuales o colectivos que beneficien la recaudación de las cuotas de gastos comunes, en atención a lo establecido en el artículo 23.

6. Revisar los balances mensuales sobre ingresos y egresos que le presente el administrador y enviar un resumen, como mínimo semestralmente, de estos informes a todos los propietarios, con copia del estado de cuenta del banco y de la conciliación bancaria del último mes presentado. Cada Asamblea de Propietarios podrá determinar un periodo de entrega de informes menor al señalado.

7. Aprobar o rechazar los nombramientos y remociones de los empleados de la propiedad horizontal propuestos por el administrador, de acuerdo con el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.

8. Cuando sea necesario, contratar los servicios de un profesional del derecho con experiencia en propiedad horizontal que facilite el buen funcionamiento y operación de esta. En caso de que la contratación de los servicios legales sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.

9. Cuando sea necesario, **contratar los servicios de un contador público** autorizado, quien deberá auditar los libros que lleve el administrador y **rendir un informe anual en la Asamblea Ordinaria de Propietarios.** En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la propiedad horizontal.

10. Cuando sea necesario, contratar ingenieros, arquitectos y demás técnicos idóneos que se requieren para la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios y vigilar su ejecución. En caso de que la contratación de los servicios sea por tarifa fija, deberá estar incluida en el presupuesto anual de la Propiedad horizontal.

11. Vigilar la ejecución de obras ordenadas o autorizadas por la Asamblea de Propietarios.

12. Evaluar las cotizaciones y presupuestos que presente el administrador para la compra de bienes o insumos o contratación de servicios, con base en el presupuesto previamente aprobado por la Asamblea de Propietarios.

13. Aprobar o rechazar los contratos o acuerdos que pretenda celebrar el administrador en relación con el funcionamiento y operación de la propiedad horizontal.

14. Resolver las quejas que le presente el administrador en relación con las violaciones a las obligaciones que está Ley, su reglamentación el Reglamento de Copropiedad y de Uso, y tomar las medidas que estime pertinentes para restituir el orden en la propiedad horizontal.

15. Hasta que la Asamblea de Propietarios no decida lo contrario, elaborar e implementar inicialmente el Reglamento de Uso para los bienes comunes, que posteriormente podrá ser modificado, aprobado o rechazado por la Asamblea de Propietarios.

16. Rendir un informe detallado en la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios sobre el funcionamiento de la administración.

17. Atender, de forma colegiada y en reunión de Junta Directiva, las solicitudes, quejas y sugerencias de los propietarios que no hayan sido resueltas por el administrador o por causa de este.

472

18. Dirimir los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre estos y el administrador, o con cualquier otro personal dentro de la propiedad horizontal, por causa del uso y goce de los bienes comunes o de los bienes privativos de cada uno.
19. Ordenar al administrador realizar el desglose de la recaudación de las cuotas de gastos comunes mensuales para ser depositados en la cuenta que corresponda al Fondo para Imprevistos.
20. **Atender las solicitudes de la Asamblea de Propietarios para el uso del Fondo para Imprevistos y ejecutar las ordenadas por esta, o sugerir su utilización ante la Asamblea de Propietarios.**
21. Implementar los protocolos de bioseguridad ordenados por las autoridades correspondientes, necesarias para preservar la salubridad y seguridad de los ocupantes de la propiedad horizontal.
22. Autorizar al administrador para que requiera el cobro, por la vía judicial o administrativa, de cualquier deuda de los propietarios.
23. Convocar a la Asamblea de Propietarios a la sesión ordinaria anual y la sesión extraordinaria, cuando así lo requieran las circunstancias.
24. Crear comités de apoyo y designar a los propietarios que los conformen.
25. Establecer las reglas de su funcionamiento." (Resalta el Pleno).

Nótese que, las responsabilidades, funciones y facultades de la Junta Directiva de los P.H., **no son autónomas**, pues están plenamente instituidas para cumplir con los requerimientos de la Asamblea de Propietarios como máximo organismo dentro del régimen de Propiedad Horizontal (art.58/Ley 284 de 2022), ubicándoles (a la Junta Directiva), como el medio o el vehículo para ejecutar acciones y cumplir con todas las disposiciones relativas a la administración de este tipo de inmuebles, a través del Administrador.

Si bien, se establece que el representante legal de la Asamblea de Propietarios será el presidente y que éste representará a la Asamblea en toda clase de procesos y actos relativos al inmueble o a su administración (art.59/Ley No. 284 de 2022), sus actuaciones siempre estarán sujetas a decisiones previas de la Asamblea de Propietarios, las cuales sólo pueden surtir efectos legales y de obligatorio cumplimiento cuando sean aprobadas de acuerdo con los porcentajes mínimos de *quorum* de la Asamblea de Propietarios, establecidos en la Ley.

423

Estos aspectos que planteamos, a modo de introducción a lo que será nuestro análisis respecto a la norma impugnada, resultan de gran relevancia para la comprensión de la postura que, a propósito de esta demanda constitucional, pasaremos a desarrollar. Lo anterior, siendo consecuentes con que este compendio normativo sobre Propiedad Horizontal representa un avance necesario en lo relativo a este tipo de inmuebles que, por su naturaleza colectiva, requieren de una regulación que, de forma compacta y determinada, se adecue a las necesidades reales y sobre todo actuales, que surgen de la convivencia entre los copropietarios que le habitan.

Análisis del Pleno.

De los argumentos desarrollados por el activador constitucional, entiende el Pleno que el reproche en contra del artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 se circunscribe en el siguiente aspecto, a saber:

*"Se crea una inmunidad procesal o fuero con exoneración total de responsabilidad a los miembros de la Junta Directiva de los P.H., **creando una desigualdad ante la Ley**, frente al resto de las personas."*

Y que, esta circunstancia, a su criterio, causa una vulneración a los artículos 4, 19 y 20 de la Constitución Política, artículos 8 (1), 24 y 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos y artículo 14 del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos; cuyo concepto de infracción se circunscribe a la omisión de mantener la igualdad ante la Ley y establecer fueros y privilegios a los miembros de las Juntas Directivas de los P.H., porque a su juicio, se les está eximiendo de responsabilidad personal, civil, administrativa o penal y de ser objeto de medidas cautelares contra sus bienes.

474

El Pleno debe iniciar sus consideraciones señalando que la norma impugnada, en esta oportunidad, es decir el artículo 83, tal como viene dispuesto en la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, **no es inconstitucional**. Lo anterior, por los motivos que pasamos a exponer:

De los argumentos vertidos por el activador constitucional, a juicio de esta Corporación de Justicia, lo que subyace es un asunto de interpretación jurídica. Existen diversos métodos de interpretar las normas, sobre todo cuando surge la necesidad de aclarar su propósito, alcance, su sentido literal y/o incluso práctico; ya sea porque el legislador utilizó un estilo o técnica de redacción compleja para la comprensión o tal vez por desacuerdo con su contenido. Entonces, frente a estas situaciones se estima prudente recurrir a los métodos o técnicas que le permitan al lector hallar el significado, intención y alcance de una determinada disposición.

Esta colegiatura reconoce que, en muchas ocasiones, en los textos normativos encontramos ambigüedades, oscuridad, vacíos e incluso confusiones en la redacción, que generan inquietudes en el lector, pero que no, necesariamente, tienen méritos suficientes para que se entienda contraria a la Constitución Política y/o al Bloque de Constitucionalidad. Es por lo anterior que, en esta oportunidad, a juicio de esta Máxima Corporación de Justicia, aparte de no encontrar en el contenido del artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, aquellas circunstancias enigmáticas, tampoco se ubican elementos de inconstitucionalidad, como los que argumenta el actor.

La doctrina nos plantea que existen distintos métodos de interpretación constitucional. Así, tenemos el denominado "*método tradicional*", basado en el tenor literal. Según esta vertiente, toda

475

interpretación sea constitucional o legal de un texto debe comenzar con el sentido literal. A pesar de ello, esta tendencia tradicional ha sido superada.

Y es que, el Juez constitucional, en el ejercicio interpretativo, no debe analizar la norma de forma desierta; es decir, la constitucionalidad o no de una norma, no debe evaluarse a secas en su sentido literal y único, sino que debe verse su significación dentro del conjunto constitucional de forma sistemática y coordinada, utilizando el "*método sistemático de interpretación*"; sin perder de vista que, con independencia del método de interpretación utilizado, el juez constitucional debe optar por privilegiar aquel bien jurídico que más se acerque a los principios y valores constitucionales.

Como ya hemos expuesto en párrafos precedentes, la disposición demandada es parte del cuerpo normativo que, actualmente, conforma el régimen de Propiedad Horizontal en la República de Panamá y que, consecuentemente, subrogó el régimen anterior (Ley No. 31 de 2010). En consecuencia, dada su naturaleza, todas las normas que se han mantenido, modificado e instituido de forma novedosa, respecto a la materia propia de Propiedad Horizontal, deben ser interpretadas de forma integral, principalmente, desde el plano que nos compete en esta oportunidad, es decir, desde la perspectiva e interpretación constitucional.

Un precepto o una cláusula debe interpretarse no de manera aislada, sino en conjunto con los demás preceptos o cláusulas que forman parte del ordenamiento o del negocio en cuestión. La razón es que, el sentido de una norma no sólo está dado por los términos que la

expresan y su articulación sintáctica, sino por su relación con las otras normas.¹

En el caso que nos ocupa, no podemos acompañar el criterio desarrollado por el activador constitucional, puesto que, de una atenta lectura de la norma demandada de inconstitucional, utilizando de forma conjunta la metodología de interpretación sistemática, semántica y sintáctica, se puede comprender con claridad, cuál es su alcance; para lo cual, basta realizar el siguiente ejercicio básico de lectura comprensiva, al artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, veamos:

"Los miembros de la Junta Directiva no serán responsables personal, civil, administrativa o penalmente por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley. De igual manera, los miembros de la Junta Directiva no podrán ser objeto de medidas cautelares civiles de carácter personal ni en sus bienes, por las actuaciones que ejecuten en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, de conformidad con la presente Ley."

Como primer aspecto de comprensión de la norma, tenemos que tomar en consideración, *¿Cuál es la función principal de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal?* Ello viene definido en las disposiciones de la propia Ley, pues como ya hemos expuesto en la descripción general del régimen de Propiedad Horizontal, a la Junta Directiva se le dedica un Capítulo completo en donde se describen los objetivos, funciones, deberes y obligaciones de este organismo interno, siendo su objetivo y principal responsabilidad "...cumplir y hacer cumplir **las decisiones de la Asamblea de Propietarios** en lo referente a la administración, mantenimiento, operación, seguridad y conservación de los bienes comunes,..." (resalta el Pleno)" (Art. 80 Ley 284/2022).

¹ Víctor Emilio Anchondo Paredes. Métodos de interpretación Jurídica. Revista Quid Iuris. Volumen 16. 2012. Pág. 33-58. Estado de Chihuahua, México.

477

De lo anterior, debe comprenderse que sus decisiones no son independientes, que dependen de la voluntad, en mayoría, de una Asamblea de Propietarios, pues existe una escala de jerarquía y mandato, también dispuesta por la propia legislación, establecida a través de una terminología y definiciones que deben tomarse en consideración, para efectos de la interpretación normativa del régimen y que dan cuenta de un escalafón de mandato, así:

Artículo 6. Para los efectos de esta Ley, los siguientes términos se entenderán así:

...

3. *Administrador de la propiedad horizontal.* Persona natural o jurídica que, bajo la supervisión y coordinación de la Junta Directiva, administra los bienes comunes incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.

4. *Asamblea de Propietarios de la propiedad horizontal.* Organismo máximo de gobierno dentro del Régimen de Propiedad Horizontal y estará formado por los propietarios. Adquiere su personería jurídica una vez inscrito el título constitutivo en el Registro Público.

..."

Es aquí donde se puede determinar que, la máxima autoridad de un régimen de Propiedad Horizontal la ostenta la denominada "Asamblea de Propietarios" y que sus decisiones son canalizadas, ejecutadas y ejercidas a través de una "Junta Directiva" que, consecuentemente, delega la ejecución en la figura denominada "El Administrador".

Llegado a este punto, de nuestro análisis, seguramente el lector debe estar preguntando cuál es la relevancia y la relación que guarda este aspecto con la norma impugnada y su constitucionalidad.

Pues bien, de lo anterior se colige que, por disposición general de la Ley, la Junta Directiva sólo está facultada para ejercer las funciones que, taxativamente, se le han encomendado (ver art. 80 Ley 284/2022), cumpliendo, principalmente, con los reglamentos y disposiciones emanadas de la Asamblea de Propietarios. Esto quiere decir que, las actuaciones que ejercen los miembros de la Junta Directiva, son por

478

mandato directo o indirecto de la Asamblea de Propietarios y no por disposición unilateral e individual de quienes conforman dicho organismo directivo *per se*; ya sea porque devienen directamente de una decisión en Asamblea o para ocupar las facultades del cargo encomendado o por el cumplimiento de los reglamentos y normativas preestablecidas previamente.

Entonces, mal podría entenderse que, sus actuaciones **en el ejercicio del cargo** puedan ser siempre, única y exclusivamente, responsabilidad de los miembros de la Junta Directiva de forma independiente y que, en consecuencia, constituyan **acciones personales**.

Es a esto, a lo que parece deberse, la intención legislativa de la norma impugnada; pues, el objetivo o, mejor dicho, lo que se busca, es fortalecer las actuaciones de la Junta Directiva para que, sin temor alguno, representen a la Asamblea de Propietarios sin represalias **personales** contra sus miembros, procurándose el bienestar de la comunidad que conforma la Propiedad Horizontal.

Sin embargo, lo anterior no puede entenderse o interpretarse como un fuero que genere una inmunidad para no ser considerados sujetos procesales.

A juicio del Pleno, es difícil materializar la nobleza de la norma impugnada sin adentrarnos en desarrollar una interpretación que se relacione a su aplicación, lo cual no es propio del Tribunal Constitucional, pues este ejercicio le corresponde a los Tribunales de Justicia en sede de legalidad.

No obstante, sí podemos responder a la pregunta que surge del cuestionamiento constitucional, respecto a la responsabilidad de la Junta

479

Directiva por sus actos. Es decir, no debe atribuirse responsabilidad individual contra los miembros de este organismo como si se tratara de actos que devienen de la voluntad personal, pero tal vez sí, por hechos propios de dicha colectividad.

En consecuencia, también se busca que no haya solidaridad "ex officio" sin una declaración previa de responsabilidad de la Junta Directiva, a efectos de que no se le condene, inmediatamente, sin que, previamente, así se haya podido probar. Explicado de otro modo, se está protegiendo la posibilidad de una "presunción de solidaridad" de la Junta Directiva, en ejercicio de sus funciones por mandato de la autoridad máxima de la Propiedad Horizontal, es decir, con la Asamblea de Propietarios.

He aquí, la importancia de tener claridad respecto a lo relativo a la atribución de responsabilidad o la imputabilidad de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal por sus actuaciones en el ejercicio del cargo; puesto que, la adjudicación de responsabilidad extracontractual por hechos propios de la Junta Directiva, va a depender del escenario en que ocurran. Ya sea por una acción u omisión del organismo, que genera una responsabilidad directa (art.1644 Código Civil) o por ejecución de un mandato de la Asamblea de Propietarios, que generaría una responsabilidad objetiva (artículo 1645 Código Civil).

De cualquier manera, la responsabilidad extracontractual que se pudiese generar, tendría que considerar la norma que hoy se impugna constitucionalmente, como elemento para que, dicha atribución de responsabilidad directa o indirecta, no genere perjuicios personales directos e individuales a los miembros de dicho organismo.

480

En este sentido, entonces, podríamos decir que la disposición impugnada es de naturaleza sustantiva y no procesal, puesto que, estatuye un derecho de protección de aquellas personas que decidan conformar la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal y, por tanto, de surgir litigios que requieran de su aplicación, tendría que darse un estudio del fondo de la controversia. Y es que, no podría una regla procesal disponer así, que una persona no tiene legitimación pasiva. No habría sentido en afirmar que por el sólo hecho de que una persona ostente un cargo en la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal, no puede ser sujeto pasivo en un litigio. Lo que sí es, perfectamente, congruente, coherente y comprensible es que, por el ejercicio del cargo ostentado en una Junta Directiva de una Propiedad Horizontal, se procure que esa persona, no sea perseguida con su pecunio y/o patrimonio.

Y es así como viene redactada la disposición impugnada, en donde es propicio la aplicación de la interpretación semántica y sintáctica de las normas, pues la disposición señala que no caben las responsabilidades descritas de forma personal "*por las actuaciones que ejecuten **en el ejercicio de su cargo y por mandato de la Asamblea de Propietarios, ...***"; esto lleva implícito el cumplimiento de dos elementos: 1. El ejercicio del cargo; y 2. El Mandato de la Asamblea de Propietarios.

Por tanto, si de las actuaciones ejecutadas por la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal, surgiera algún tipo de responsabilidad personal, civil, penal o administrativa, no podría ser imputada directa, unilateral y exclusivamente al miembro de la Junta Directiva, como si se tratase de una decisión propia, caprichosa, arbitraria, en anarquía o en uso de su autonomía de la voluntad personal de hacer o ejercer una determinada acción, pues representa una actuación mandatoria del organismo

481

superior que le precede o en su defecto, deviene del ejercicio propio de las facultades de la Junta Directiva.

Entonces, para efectos de la exégesis constitucional del Pleno de esta Máxima Corporación de Justicia, desde una perspectiva integral, se comprende que no sería coherente interpretar que, la norma impugnada, exime de responsabilidad completa, a los miembros de una Junta Directiva de un P.H., por actos o acciones que, en cualquier momento de su vida, pudiesen generar responsabilidad personal, administrativa, civil o penal. Esto es, porque la norma se refiere sólo a acciones o actos que se realizan, en calidad de Junta Directiva u organismo que representa a una colectividad y con anuencia o como consecuencia de decisiones que devienen de una Asamblea de copropietarios, máximo organismo, conformado por toda una comunidad de personas que cohabitan en un mismo inmueble.

En todo caso, de exigirse responsabilidad ante los Tribunales de Justicia, el juzgador deberá tomar en cuenta las particularidades del caso. Por tanto, *contrario sensu*, si fuese el caso que, la Junta Directiva de la Propiedad Horizontal o uno de sus miembros ejecutara actuaciones o acciones sin el cumplimiento de uno o de ninguno de los requerimientos que la norma impugnada dispone, estaría ejerciendo actos bajo su propia autonomía y voluntad, extralimitándose de las funciones para las cuales se le ha confiado el cargo y que debe cumplir por Ley y por reglamentos de la Propiedad Horizontal. Entonces, sí habría espacio de debate sobre responsabilidad personal que, consecuentemente, pudiesen generar sanciones administrativas, civiles y/o penales.

Y es aquí donde se permite esta Máxima Corporación de Justicia, responder a la interrogante que nos plantea el activador constitucional:

"¿Qué acciones tendrá un propietario o la Asamblea de Copropietarios frente al mal actuar de un mal Administrador?" (ver foja 6); A pesar de que resulta, de algún modo, confusa la pregunta pues como ya hemos visto, para los efectos técnicos de la materia de Propiedad Horizontal, "El Administrador", es una figura distinta a la "Junta Directiva", con funciones, objetivos y obligaciones diferentes; los propietarios de los inmuebles pertenecientes a una Propiedad Horizontal y/o la Asamblea de Copropietarios tienen las facultades conferidas tanto por los estatutos internos del P.H., y el contenido de toda la legislación nacional para activar la administración de Justicia, cuando considere que la Junta Directiva, algún miembro de ésta (carácter individual) y/o el Administrador, de forma personal, ha o han cometido alguna falta que genere responsabilidades administrativas, civiles y/o penales.

No sobra señalar y recordar que las responsabilidades personales, que pudiesen generarse en los ámbitos civiles, administrativos y/o penales no se cimientan en señalamientos superficiales. Existe una ardua gestión procesal que involucra la probanza de hechos jurídicamente relevantes y que, no pueden ser asignadas por el simple hecho de ostentar un cargo en una Junta Directiva.

No es una técnica legislativa adecuada ni logra ser completa, entrar de antemano a definir por Ley, porqué se es o no responsable sin tener un contexto. Habría que determinar, si se trataría de responsabilidad directa, emanada de la Ley o de una responsabilidad contractual o extracontractual solidaria. Si se es, solidariamente responsable, por hechos ajenos o por ser mandatorio o por actos propios, cuando se ha desbordado el ejercicio de las funciones del cargo en la Junta Directiva.

483

Son este tipo de circunstancias las que generan la necesidad y la conveniente modificación de las normas de procedimiento civil, en lo relativo a las medidas cautelares, a fin de filtrar las peticiones con requerimientos *prima facie* que acrediten, previo a su acogida y ejecución por parte de los Tribunales.

Ahora bien, Partiendo del punto medular de cuestionamiento que plantea el activador constitucional que sería, específicamente, "la igualdad ante la Ley", debemos ubicar la interpretación más apropiada del artículo 4 de la Carta Magna en concordancia con el artículo 24 de la Convención Americana de los Derechos Humanos, aplicado al caso que nos ocupa.

Entiéndase que, para la estructuración, confección y conformación de las normas, para legislar, se debe procurar el resguardo de la igualdad de todas las personas ante cualquier reglamentación que se pretenda establecer.

El artículo 24 de la Convención Americana de Derechos Humanos, contiene dos nociones de igualdad. La primera parte del artículo alude a la **igualdad ante la ley**, mientras que la segunda se refiere a la **igual protección de la ley sin discriminación** y a pesar de que el texto de la norma presenta el primero como una consecuencia del segundo, es importante aclarar que cada una de estas nociones expresa una concepción particular acerca del contenido y alcance del derecho a la igualdad, correspondiente cada una además a un determinado momento histórico.

La **igualdad ante la ley** corresponde a la noción de *igualdad formal* prevaleciente durante el siglo VIII, la cual aparece especialmente ligada a las preocupaciones de la época por limitar la arbitrariedad del poder

484

ejecutivo y por garantizar la igualdad ante los tribunales. (Eide, Asbjom y Torkel Opsahl. Equality and non discrimination. Publication No. 1, Norwegian Institute of Human Rights, Oslo, Noruega, 1990, pp. 7 y 8.).

Además, la Corte Interamericana de Derechos Humanos, ha dejado establecido que la **Igualdad ante la Ley** prohíbe cualquier tipo de discriminación de origen legal y todos los Estados parte del Pacto de San José se han comprometido a no introducir regulaciones discriminatorias en su cuerpo normativo. Considerando que no puede admitirse crear diferencias de trato entre los seres humanos, sobre todo si por el tipo de norma y su alcance carece de justificación objetiva y razonable.

Tratándose del Principio de Igualdad ante la Ley, debemos ligar a la materia lo establecido en los artículos 19 y 20 de la Constitución Nacional que son del tenor siguiente:

Artículo 19. No habrá fueros o privilegios ni discriminación por razón de raza, nacimiento, discapacidad, clase social, sexo, religión o ideas políticas.

Artículo 20. Los panameños y los extranjeros son iguales ante la Ley, pero ésta podrá, por razones de trabajo, de salubridad, moralidad, seguridad pública y economía nacional, subordinar a condiciones especiales o negar el ejercicio de determinadas actividades a los extranjeros en general. Podrán, asimismo, la Ley o las autoridades, según las circunstancias, tomar medidas que afecten exclusivamente a los nacionales de determinados países en caso de guerra o de conformidad con lo que se establezca en tratados internacionales.

Ambos preceptos constitucionales también tienen su génesis en la igualdad, que debe ser reconocida en un Estado de derecho contemporáneo como consustancial con la condición del ser humano; por lo que, al referirnos a lo relativo a la Igualdad ante la Ley, deben entenderse también, parte armónica de este derecho humano.

De la lectura del artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 "Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y subroga la Ley No 31

de 2010", confrontándolo con los preceptos constitucionales que garantizan la **igualdad ante la ley**, no se aprecia la infracción que la pretensión de la presente demanda constitucional le atribuye, puesto que la norma no plantea un fuero ni privilegio a los miembros de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal, otorgándoles un trato distinto ante la Ley.

Lo anterior pues, a juicio de esta Corporación de Justicia, la intención legislativa resguarda el ejercicio de las funciones de los directivos de una Propiedad Horizontal frente a las instrucciones de su máxima autoridad o por ejercicio de las funciones que establece la Ley; asimismo procura generar moderación y cautela para el desempeño y ejecución de este tipo de cargos administrativos, sobre todo, porque son posiciones voluntarias, *ad honorem* y con una finalidad e interés común de un determinado grupo de personas que cohabitan en un mismo lugar. Y es que, lo que se espera de todo miembro de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal es que se obre con diligencia, honestidad, honradez y que las dudas que surjan se planteen a la Asamblea de Propietarios, para efectos de dilucidar en beneficio común y así, evitar que se ejecuten acciones afuera del marco de las facultades conferidas.

Derecho Comparado.

En Argentina, para el año 2015, se instituyeron disposiciones nuevas sobre el régimen de Propiedad Horizontal, antes regulado por la Ley No. 13512 de 30 de septiembre de 1948 (derogada).

Para el Doctor en Derecho, David Loisi², esta legislación generó en la población argentina muchas interrogantes, entre las cuales se sostuvo

² David Loisi es Doctor en Derecho. CEO de la Fundación Liga del Consorcionista de la Propiedad Horizontal, fundada en 1996 por el Doctor Osvaldo Loisi. Primer Centro de Orientación y Defensa

486

la duda y preocupación sobre las responsabilidades que se le podían atribuir a los miembros del que, en ese país, se le denomina "Consejo de la Administración", en Panamá "Junta Directiva".

Es por lo anterior que, toma la iniciativa de dilucidar las inquietudes mediante un interesante artículo publicado en la página web de la Fundación Liga del Consorcionista de la Propiedad Horizontal³, en donde explica, entre otras cosas, lo siguiente:

“¿EL CONSEJO ES RESPONSABLE CON TODO SU PATRIMONIO?

...

La respuesta corta y concisa a la pregunta que titula el artículo es NO. Para la respuesta larga y más elaborada vamos a aclarar algunos conceptos.

En primer lugar, quién responde ante eventuales daños reclamados por un tercero es el Consorcio y eventualmente el administrador del consorcio. Tal es así, que si leemos el Código Civil y Comercial verificamos que mientras que el Consejo tiene "*atribuciones*", es decir facultades, que puede o no ejercer, el administrador tiene "*obligaciones*".

En segundo lugar, el "*status*" de consejero no implica mayor responsabilidad frente a terceros. Es decir, vamos a graficarlo con un ejemplo: Vamos a suponer que Juan es miembro del Consejo junto a Pedro y María. Si Juan pone su firma a un cheque que después resulta no tener fondos, ¿puede ser legalmente responsable? ¡Por supuesto que sí! Pero no más responsable que *cualquier* otra persona que firme un cheque sin fondos. Su condición de consejero nada tiene que ver con esta responsabilidad. Tal es así que tampoco afectaría a Pedro y María.

En conclusión, podemos decir que la responsabilidad del consejo es exactamente igual que la de cualquier persona que debe de responder por sus propios actos.

Lo que mayormente puede preocupar a los consejeros son estas dos funciones o atribuciones: controlar los aspectos económicos y financieros del consorcio y autorizar al administrador para disponer del fondo de reserva, ante gastos imprevistos y mayores que los ordinarios. Cabe tomar en cuenta que el consejero no es un auditor sino sólo un propietario. Ya hemos hablado de este tema aquí.

Para dejar de lado esas preocupaciones hay que saber que las funciones o atribuciones pueden ser limitadas por la asamblea, pero las obligaciones deben inexorablemente cumplirse.

Recordemos, además, que el Consejo tiene derechos que el propietario común carece, como por ejemplo, el de convocar a asamblea (art. 2064 Código Civil y Comercial). Ser miembro del Consejo no debiera ser visto como una pesada carga. Siempre es conveniente tener un Consejo de Propietarios imparcial y

de la Familia Urbana de la República de Argentina. Director de la Escuela de Altos Estudios de la Propiedad Horizontal. www.ligadelconsorcionista.org

³ Dr. Loisi, David. Artículo de Información de Jurisdicción Nacional en la República de Argentina. Publicado el 26 de abril de 2021. Montevideo, Ciudad de Buenos Aires, República de Argentina. <https://ligadelconsorcista.org/el-consejo-de-propietarios-responde-con-todo-su-patrimonio>

487

que sirva como contrapeso al poder del administrador." (El Resaltado es del Pleno).

Bajo el escenario planteado, en síntesis, de la interpretación que hemos realizado del artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, nos lleva a la conclusión de que, su alcance, funcionalidad y efectos, dentro del contexto de la normativa dentro de la cual se ha establecido, no es inconstitucional, pues no encontramos que su contenido constituya una desigualdad, ni otorgue fueros y privilegios en beneficio de los miembros de la Junta Directiva de una Propiedad Horizontal, por lo que, en ese sentido, procede a pronunciarse.

En mérito de lo expuesto, el **Pleno de la Corte Suprema de Justicia**, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, Declara que **NO ES INCONSTITUCIONAL** el artículo 83 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 "Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y subroga la Ley No 31 de 2010".

Notifíquese y Publíquese en Gaceta Oficial.

**OLMEDO ARROCHA OSORIO
MAGISTRADO**

**CECILIO CEDALISE RIQUELME
MAGISTRADO**

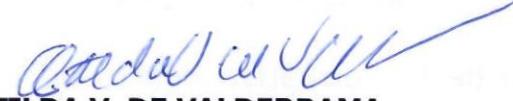
**MARÍA CRISTINA CHEN STANZIOLA
MAGISTRADA**

**MIRIAM CHENG ROSAS
MAGISTRADA**

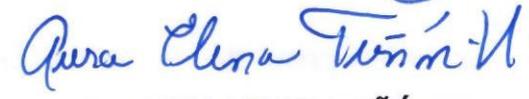
**MARIBEL CORNEJO BATISTA
MAGISTRADA**


ARIADNE MARIBEL GARCÍA ANGULO
MAGISTRADA


JUAN FRANCISCO CASTILLO CANTO
MAGISTRADO


OTILDA V. DE VALDERRAMA
MAGISTRADA


CARLOS ALBERTO VÁSQUEZ REYES
MAGISTRADO


LIC. AURA ELENA TUÑÓN H.
SECRETARIA GENERAL – AD HONOREM

Exp. 224492022
/mm -

SECRETARIA GENERAL DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA
En Panamá a los 27 días del mes de Junio
de 20 23 a las 8:37 de la mañana
Notifico al Procurador de la Resolución anterior.


Firma del Notificado
Procurador de la Administración