



REPÚBLICA DE PANAMÁ

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

Panamá, treinta (30) de diciembre de dos mil veinticinco (2025).

VISTOS:

La licenciada Karina Stong Morán, actuando en nombre y representación de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, ha presentado ante la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, una demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción, para que se declare nula, por ilegal, la Resolución P.H. No.21-2022 de 29 de abril de 2022, emitida por la DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, su acto confirmatorio, y para que se hagan otras declaraciones (Cfr. fs. 2 - 14 del expediente judicial).

Una vez repartida la acción ensayada, la Magistrada Sustanciadora procedió a hacer el escrutinio de admisibilidad, para lo cual dictó la Resolución de 07 de marzo de 2023, confirmada por la Resolución de 03 de octubre de 2023, mediante la cual se admitió la misma; se envió copia al DIRECTOR DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, para que rindiese un informe explicativo de conducta; al señor ALFREDO CHIN HO y le corrió traslado a la Procuraduría de la Administración (Cfr. fs. 16 y 135 – 142 del expediente judicial).

Luego de ello, se continuaron los trámites procesales correspondientes, encontrándose el presente proceso en estado de resolver el fondo; labor a la cual se aboca este Tribunal, no sin antes hacer una síntesis de los hechos y el derecho que fundamentan las pretensiones del actor, así como la posición que al respecto

tiene el funcionario acusado, y quien representa sus intereses, la Procuraduría de la Administración.

I. Pretensiones formuladas; hechos que fundamentan la demanda; normas que se estiman violadas y cómo lo han sido.

La licenciada Karina Stong Morán, actuando en nombre y representación de la ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, solicita a este Tribunal que declare nula, por ilegal, la Resolución P.H. No.21-2022 de 29 de abril de 2022, así como su acto confirmatorio (Cfr. f. 4 del expediente administrativo).

Como consecuencia de lo anterior, y en restablecimiento del derecho subjetivo lesionado, la demandante solicita lo siguiente:

“Y se deje sin efecto lo resuelto de inhabilitar de sus cargos de manera definitiva al señor MIGUEL BATISTA ESPER, que ostenta el cargo de Presidente, al señor RAMIRO ESPINOSA ALARCÓN, quien funge como tesorero, se deje sin efecto la sanción de Mil Balboas con 00/100 (B/. 1,000.00), impuesta a la señora LEDIS MARIE MELO, PEDRO PABLO AROSEMENA y al señor OROSMAN GONZÁLEZ, miembros de la Junta Directiva, PH Turístico Condo Hotel Ibiza Villa. Se deje sin efecto la Resolución en cuanto a instar a la Junta Directiva del PH TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, a realizar una Asamblea extraordinaria urgente, a fin de cubrir las vacantes acaecidas en la Junta Directiva (Cfr. f. 4 del expediente judicial).

Entre los hechos en los que fundamenta tales pretensiones, la apoderada especial de la actora señala lo siguiente:

“**SEGUNDO:** El señor CHIN HO, sin agotar la vía interna, que establece el reglamento de copropiedad para uso turístico del PH Turístico Condo Hotel IBIZA VILLAGE, formalizó la queja ante la Dirección.” (Cfr. f. 19 del expediente judicial).

En virtud de lo anterior, el representante legal de la demandante estima que con la emisión del acto objeto de reparo, se han vulnerado las siguientes disposiciones:

A. Los artículos 34, 145 y 150 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, los cuales referencia a los principios que rigen el procedimiento administrativo general; que las pruebas se apreciarán según las reglas de la sana crítica y que incumbe a las partes probar los hechos o datos que constituyen el supuesto de las normas que les son favorables (Cfr. fs. 6 - 7 y 9 - 11 del expediente judicial).

En lo que respecta al concepto de infracción de las normas arriba indicadas, el apoderado de la demandante es del criterio siguiente:

“La norma ha sido infringida de manera directa por omisión, es que, la pretextada relación entre el PH Turístico Condo Hotel Ibiza Village y la sociedad Village At The Pool, solamente se podía probar con el contrato suscrito entre ambas sociedades, este contrato para su validez tenía que elevarse a Escritura Pública e inscribirse en el Registro Público, no existe en el expediente la prueba documental, que acredite esa relación, por consiguiente, la norma ha sido infringida en el concepto indicado.” (Cfr. f. 9 del expediente judicial).

B. El artículo 836 del Código Judicial, el cual los documentos públicos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las certificaciones que en ellos haga el servidor que los expidió. (Cfr. fs. 11 - 12 del expediente judicial).

Al explicar la manera en que estas normas fueron vulneradas, la actora indica lo siguiente:

“... de no haberse infringido la norma transcrita del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se hubiera percatado que la junta directiva, había cumplido a cabalidad, al designar en tiempo oportuno al administrador hotelero y no hubiera sancionado a la Junta Directiva por una supuesta relación contractual con Village At The Pool, por consiguiente la norma ha sido infringida en el concepto indicado.” (Cfr. f. 12 del expediente judicial).

C. El artículo 71 de la Ley 31 de 18 de junio de 2010, el cual establece que el Administrador de los PHs será nombrado por la Junta Directiva y podrá ser persona natural o persona jurídica, debiendo ser esta a su vez, inscrita en el Registro Público (Cfr. fs. 9 – 10 del expediente judicial).

En cuanto a la infracción de esta norma, la actora es del siguiente concepto:

“..., los supuestos contratos suscritos entre PH Turístico Condo Hotel Ibiza Village y Village At The Pool, por mandato de la norma citada, tenían que ser escritos en el Registro Público y para ello, tenían que elevarse a Escritura Pública, la existencia de la relación contractual entre ambas sociedades, tenían que probarse mediante prueba documental.” (Cfr. f. 10 del expediente judicial).

D. Los artículos 62, 67 y 73 del Reglamento de Copropiedad del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, los cuales hacen alusión a la figura del operador hotelero, su forma de designación y a la metodología a aplicar en caso de conflictos (Cfr. fs. 7 – 9 y 12 - 13 del expediente judicial).

En lo que respecta a este cargo de infracción, la actora explica:

“La norma ha sido violada de manera directa por omisión, tod aves que, la autoridad demandada emitió la Resolución condenatoria, con fundamento en un artículo transitorio, que regía únicamente y exclusivamente para el promotor, quien tenía la facultad de designar al primer administrador hotelero, sujeto, limitado a que ese administrador hotelero, no fuera pariente dentro del cuarto de

consanguinidad o segundo de afinidad del administrador o de los miembros de la Junta Directiva." (Cfr. f. 13 del expediente judicial).

II. Informe de conducta requerido al funcionario acusado.

Mediante la Nota fechada 16 de marzo de 2023, el DIRECTOR NACIONAL DE PROPIEDAD HORIZONTAL, emitió su informe de conducta, en donde aprovechó para indicar, entre otras cosas, lo siguiente:

"En atención al Hecho Segundo de la demanda, pudimos observar que en el expediente de marras, visible a foja 17 a 27, consta comunicación vía correo electrónico entre los Propietarios y la Junta Directiva del P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE; en la que exponen situaciones administrativas que perjudican el buen funcionamiento de la Propiedad Horizontal, entre la que cabe resaltar la decisión tomada por la Junta Directiva de crear una sociedad como Operador Hotelero; denominada VILLAGE AT THE POOL, INC., en donde quedó determinada la relación del parentesco de consanguinidad entre los directores de la sociedad y los miembros de la Junta Directiva Propietarios de unidades inmobiliarias, lo cual viola de forma directa los parámetros establecidos para la selección del Operador Hotelero, como lo mandata los numerales 2 y 4 de la sección 67 del Reglamento de Copropiedad del P.H. TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE" (Cfr. f. 24 del expediente judicial).

III. Contestación de la demanda y alegato de conclusión por el Procurador de la Administración.

El día 28 de abril de 2023, el licenciado Enox Valdez, actuando en nombre y representación de Alfredo Ching Ho, presentó su contestación a la presente demanda, indicando a tales efectos, entre otras cosas, lo siguiente:

"El actor reconoce y por ende confiesa, lo que nuestro mandante ha venido denunciando, 'violación a la Sección 67, Numeral 2 y 4 del Reglamento de Copropiedad para el uso turístico P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, esto es, la existencia de parentesco en los miembros de la Junta Directiva y ello ocurre en el presente caso, tal y cual se ha confesado por lo tanto, no existe violación alguna y así debe ser declarado." (Cfr. f. 34 del expediente judicial).

Por su parte, y en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 2 del artículo 5 de la Ley 38 de 31 de julio de 2000, la Procuraduría de la Administración remitió a esta Sala la Vista No. 2107 de 11 de diciembre de 2023, a través de la cual contestó la demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción que motivó el negocio jurídico bajo examen, solicitando a este Tribunal se sirva declarar que no es ilegal el acto objeto de reparo; criterio que, en lo medular, sustentó de la siguiente manera:

"Que hemos recibido las siguientes respuestas:

1 De parte del Registro Público de Panamá, mediante nota No.DG-700-2022 de 11 de noviembre de 2022, nos certifican que el administrador actual del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, es la sociedad TQM, S.A. y que la sociedad Administradora de Villas, S.A., mediante el estatus Disuelto.

2 De parte de la Autoridad de Turismo de Panamá, mediante nota 112-AL-0369-2022 de 29 de noviembre de 2022, nos indican que el licenciado Enox Daniel Valdez González, presentó una denuncia ciudadana por hospedaje clandestino contra P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village y/o Village At The Pool, Inc., dentro de la cual se emitió la Resolución No.68/2022 de 28 de septiembre de 2022, donde se negó la denuncia presentada pero se sancionó con una multa a la Junta Directiva del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village y a la empresa Village At The Pool, Inc., por estar prestando servicios de hospedaje público, sin tener la autorización de la Autoridad de Turismo de Panamá.

Que las anteriores respuestas se confirma lo que ya las pruebas acreditadas en el expediente demuestran, que la Junta Directiva del P.H. actuó violado el Reglamento de Copropiedad y ley de Propiedad Horizontal de forma grave a tal punto que se debe aplicar las sanciones correspondientes ..." (Cfr. fs. 162 - 163 del expediente judicial).

En su alegato de conclusión, contenido en la Vista No. 1482 de 30 de septiembre de 2025, la Procuradora de la Administración reiteró los argumentos que dieron sustento a su contestación de la demanda; y al hacer alusión a la actividad probatoria desplegada en el presente proceso, anotó que las pruebas aportadas por la parte actora no logran acreditar los cargos de ilegalidad invocados en la demanda (Cfr. fs. 238 - 244 del expediente judicial).

CONSIDERACIONES Y DECISIÓN DE LA SALA TERCERA

Una vez cumplido el trámite procesal de rigor, este Tribunal, con fundamento en la atribución del control de la legalidad de los actos administrativos que le otorga el numeral 2 del artículo 206 de la Constitución Política de la República, el artículo 97 del Código Judicial, así como el artículo 42b de la Ley 135 de 1943, modificada por la Ley 33 de 1943, procederá a resolver, en el fondo, la demanda contencioso administrativa de plena jurisdicción interpuesta por la licenciada Karina Stong Morán; quien, actuando en nombre y representación de ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, solicita que la Sala Tercera haga las siguientes declaraciones:

"1 Que es nula por ilegal la Resolución No.21-2022 de 29 de abril de 2022 emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y se deje sin efecto la Sanción con la suma de Mil Balboas con 00/100 (B/.1,000.00), con que se sancionó a la Junta Directiva del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, MIGUEL BATISTA ESPER, LEDIS MARIE MELO, PEDRO PABLO AROSEMENA, OROSMAN GONZALEZ, y se deje sin efecto la Resolución de instar a la Junta Directiva para que regule y designe al operador hotelero del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village.

2 Que es nula por ilegal la Resolución No.1175 de 5 de diciembre de 2022, emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que modifica parcialmente la Resolución No.21-2022 de 29 de abril de 2022, emitida por la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Y se deje sin efecto lo resuelto de inhabilitar de sus

cargos de manera definitiva al señor MIGUEL BATISTA ESPER, que ostenta el cargo de Presidente, al señor RAMIRO ESPINOSA ALARCÓN, quien funge como tesorero, se deje sin efecto la sanción de Mil Balboas con 00/100(B/1,000.00), impuesta a la señora LEDIS MARIE MELO, PEDRO PABLO AROSEMENA y al señor OROSMAN GONZALEZ, miembros de la Junta Directiva, P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village. Se deje sin efecto la Resolución en cuanto a instar a la Junta Directiva del PH TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, a realizar una Asamblea extraordinaria urgente, a fin de cubrir las vacantes acaecidas en la Junta Directiva." (Cfr. f. 4 del expediente judicial).

En atención al principio dispositivo o de justicia rogada y al principio de congruencia, esta Superioridad procederá a examinar la legalidad de los actos administrativos impugnados, a partir de su confrontación con las normas aducidas por la parte actora como infringidas.

Conocidos los argumentos de una y otra parte, consideramos importante partir por definir lo que constituye la esencia de la causa que nos ocupa. A estos efectos, veamos a lo que hace referencia la actora en el hecho segundo demanda.

"SEGUNDO: El señor CHIN HO, sin agotar la vía interna, que establece el reglamento de copropiedad para uso turístico del PH Turístico Condo Hotel IBIZA VILLAGE, formalizó la queja ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, señalando que la Junta Directiva del PH, mantiene relación comercial contractual con la empresa VILLAGE AT THE POOL INC., cuya actividad comercial está dedicada a gestionar un grupo de villas, dentro del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village." (El resaltado es del Tribunal) (Cfr. f. 5 del expediente judicial).

Del *hecho* arriba transcrito, se desprenden con claridad, los puntos medulares a debatir dentro de la presente causa, siendo estos:

- La falta de agotamiento de la vía interna, y
- La violación a la prohibición a contratar contenida en el Reglamento de Copropiedad.

Definido de lo anterior, podemos iniciar con el análisis de fondo, no sin antes hacer referencia a la normativa aplicable al caso que nos ocupa.

En ese sentido, de conformidad a la información que reposa en el Registro Público, la mejora denominada P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, fue incorporada al régimen de propiedad horizontal en el año 2013; de ahí que, el examen a realizar, se estará haciendo de conformidad a lo preceptuado por la Ley 31 de 2010, norma, que era la que se encontraba vigente para el momento de los hechos.

Habiendo aclarado lo anterior, tenemos que la administración y convivencia, en una mejora incorporada al régimen de propiedad horizontal, estará regulada, por lo que a tales efectos establezca la Ley, el Reglamento de Copropiedad y el Reglamento de Uso.

En lo que a esta jerarquía respecta, hemos de indicar, que la Ley 31 de 2010, al definir las atribuciones de la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, contempla, entre otras, las siguientes:

“**Artículo 83.** El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección de Propiedad Horizontal, conocerá de todos los trámites relativos al Régimen de Propiedad Horizontal y tendrá entre sus funciones las siguientes:

...

10. Sancionar, cuando así lo estime procedente, a quienes incumplan las disposiciones de esta **Ley o de los Reglamentos respectivos**. Las sanciones que se establezcan tendrán un mínimo de cincuenta balboas (B/.50.00) y un máximo de mil balboas (B/.1,000.00). El Órgano Ejecutivo reglamentará esta materia.” (El resaltado es del Tribunal).

De lo anterior se observa con claridad, que a la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, le fue asignada, *por ley*, la competencia para conocer de los incumplimientos a la Ley o a los reglamentos; atribución que se refuerza aún más, cuando se analiza el artículo inmediatamente siguiente, el cual se lee de la siguiente manera:

“**Artículo 84.** Todas las controversias relativas al Régimen de Propiedad Horizontal, **salvo las excepciones establecidas en esta Ley**, serán de competencia de la jurisdicción ordinaria, según las reglas de competencia que establece el Código Judicial. Para los efectos de la tramitación del cobro de los gastos comunes, los jueces de paz tendrán competencia hasta la cuantía que establece el Código Judicial. En tal caso, estas autoridades administrativas de policía deben aplicar el procedimiento correspondiente a los procesos ejecutivos de menor cuantía, y quedan facultadas para decretar secuestros en contra del moroso a petición de parte, sin necesidad de caución y hasta la cuantía fijada.” (El resaltado es del Tribunal).

Si bien la norma establece, por regla general, que todas las controversias relativas al régimen de propiedad horizontal, serán atendidas por la jurisdicción ordinaria; lo cierto es que ella contempla igualmente una excepción, siendo esta, aquella que se configura en los casos en donde la propia ley, asigna a un ente distinto la solución de los conflictos; tal y como sería, la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

En ese marco conceptual, hemos de resaltar, que el numeral 11 del artículo 83 de la Ley 31 de 2010, arriba transcrito, *no exige el agotamiento de una vía interna, ni ningún otro presupuesto procesal*, a fin de poder acudir ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda, a fin de hacer del conocimiento de estos, la ocurrencia de alguna infracción a la Ley.

En ese sentido, aun y cuando el artículo 75 del Reglamento de Copropiedad del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, establece un procedimiento interno para la solución de los conflictos que se puedan generar dentro de la propiedad horizontal, ello de ninguna manera impide, que quien lo considere pertinente, *y en función de lo establecido en la Ley*, acuda ante la Dirección de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a fin que estos, en función de lo establecido en el numeral 11 del artículo 85 de la Ley 31 de 2010, apliquen las sanciones a las que haya lugar, previa comprobación de la infracción a la Ley.

Es por este motivo, que la falta de agotamiento de la vía interna, como como supuesto de ilegalidad, no prospera en el caso que nos ocupa.

Corresponde ahora analizar la alegada prohibición a contratar contenida en el artículo 62 del Reglamento de Copropiedad P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village, el cual, para mejor referencia, pasamos a transcribir:

“Sección 62. La relación que exista entre el operador hotelero y el PH TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLA, será contractual, y se regirá por las disposiciones que consten en el contrato de administración hotelera y en este Reglamento, por tanto, las citadas reglamentaciones, tanto contractuales como reglamentarias serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios de las unidades inmobiliarias sujetas al régimen. Sin embargo, la administración y uso de cada unidad inmobiliaria, será concedida al operador hotelero mediante contratos individuales, que suscribirá cada copropietario con este, contrato en el que se determinaran las condiciones particulares de funcionamiento y de remuneración por el uso en administración hotelera de cada unidad inmobiliaria. Recae sobre cada copropietario la obligación impostergable de firmar el referido contrato.”

La actora explica el cargo de infracción de esta norma, de la siguiente manera:

“Este artículo ha sido violado de forma directa por omisión, es que la relación entre el operador hotelero y el PH Turístico Condo Hotel Ibiza Village, es contractual y se rige por las disposiciones que consten en el contrato de administración hotelera y el reglamento, en cumplimiento a esta disposición, no existe forma de demostrar la existencia de la relación contractual entre el PH

Turístico Condo Hotel Ibiza Village, y Village At The Pool, que no sea el contrato suscrito entre ambas sociedades. Las limitaciones y condiciones entre ambas partes, tienen que estar asignadas en el contrato de administración hotelera, por consiguiente, la norma transcrita ha sido violada, en el concepto indicado." (Cfr. f. 9 del expediente judicial).

A fin de contar con mayor claridad en lo que respecta a lo arriba indicado, pasamos a citar el hecho tercero de la demanda, el cual, refiriéndose a esa misma situación, indicó:

"**TERCERO:** La violación al reglamento de copropiedad del PH Turístico Condo Hotel Ibiza Village, según lo señaló el quejoso consistía en que había un grado de parentesco (hermanos) entre el Presidente de la Junta Directiva MIGUEL BATISTA ESPER y el Secretario de la Junta Directiva de la sociedad VILLAGE AT THE POOL, INC., ALVARO ELIAS BATISTA ESPER, y que otros miembros de la Junta Directiva de las dos sociedades era la misma persona." (Cfr. f. 5 del expediente judicial).

En lo que a este punto respecta, consideramos importante partir por indicar, que este tema fue objeto de amplio debate en la vía gubernativa.

Como muestra de lo anterior, pasamos a citar lo que a tales efectos se indicó en el acto originario:

"Con relación al punto séptimo, mostrado por la parte actora, donde manifiesta que en la Sección 67 del Título Constitutivo del Reglamento de Copropiedad del P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, establece lo siguiente:

'Sección 67: Tal como se establece en los contratos de promesa de compraventa de cada unidad inmobiliaria, será el PROMOTOR quien designará en este reglamento el primero administrador hotelero, para lo cual deberá ceñirse a los siguientes parámetros:

1 Al momento de la designación EL OPERADOR HOTELERO, o sus dignatarios en caso de ser una persona jurídica, no podrán haber sido condenados por delitos, contra la propiedad o la fe pública.

2 No podrá ser propietario ni arrendatario de bienes situados dentro del P.H. TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE.

4 No podrá ser pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad del Administrador o de los miembros de la Junta Directiva.'

Lo anterior nos lleva a concluir que existe indicios de un posible incumplimiento al Reglamento de Copropiedad del P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE, ya que, de acuerdo a las pruebas presentadas, se observa la hermandad entre un miembro de la Junta Directiva del P.H. antes mencionado y un miembro de la sociedad Village At The Pool, contraviniendo así el Reglamento de Copropiedad del PH. Dichas pruebas se encuentran ratificadas a través de los Certificados de Nacimiento aportados y los Certificados del Registro Público de ambas sociedades presentados en este proceso en la sección de pruebas (a fojas 9, 10 y 14).

En cuanto al punto octavo (8) y noveno (9), exhibido por la parte actora, en la que manifiesta la relación de parentesco y de personas vinculadas laboralmente que existe entre los miembros de la Junta Directiva del P.H. TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE y VILLAGE AT THE POOL, INC., el apoderado de la contraparte, niega este hecho e indica que no existe prueba alguna que acredite y/o evidencie dicha afirmación. Del hecho cuarto y quinto

expuesto por la parte actora y aceptado como cierto por la contraparte, se deja probado la relación de familiaridad y la vinculación de personas que hay entre el P.H. TURÍSTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLA y la empresa VILLA AT THE POOL, INC. (Cfr. fs. 91 – 92 del expediente judicial).

Por su parte, a través del acto confirmatorio, se indicó lo siguiente:

“Es importante indicar que el recurrente en su escrito de sustentación del recurso de reconsideración y sus pruebas, no aporta ningún documento; ya sea Reglamento de Copropiedad o de Uso, o en su defecto contrato con un Operador Hotelero en donde se establezca quien está fungiendo como Operador Hotelero. Es por ello, que este despacho considera que la aplicación de la multa es merecida en relación al incumplimiento de la Sección 67 del REGLAMENTO DE COPROPIEDAD PARA USO TURISTICO CONDO HOTEL IBIZA VILLAGE y al principio de legalidad, toda vez que no hay algún elemento probatorio que lo justifique.” (Cfr. f. 123 del expediente administrativo).

Cuando se analiza la presente demanda, no se observa que la demandante haya aportado elementos de convicción dirigidos a desvirtuar o contradecir lo que fue el dictamen emitido por la entidad demanda, en lo que respecta al parentesco de los miembros de la Junta Directiva del P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village y Village At The Pool, Inc.; de ahí que, este argumento, como criterio para obtener la nulidad de acto objeto de reparo, no prospera.

En otra línea de pensamiento, la demandante alega la infracción del artículo 71 de la Ley 31 de 2010, el cual es del tenor siguiente:

“Artículo 71. La administración será nombrada por la Junta Directiva y podrá ser persona natural o jurídica. Esta designación deberá inscribirse en el Registro Público. Cuando se trate de una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará, con base en un poder inscrito en el Registro Público, en las funciones de administración. En el evento en que una propiedad horizontal cuente con menos de diez unidades inmobiliarias, se podrá prescindir del nombramiento de una administración, labor que ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.”

De conformidad a la actora, el acto objeto de reparo, resulta nulo, ya que los supuestos contratos suscritos entre el P.H. Turístico Condo Hotel Ibiza Village y Village At The Pool, debían ser inscritos en el Registro Público (Cfr. f. 10 del expediente judicial).

En relación a lo indicado por la actora, debemos aclarar, que el artículo 71 de la Ley 31 de 2010, hace referencia a la obligación de registrar, en el Registro Público, a la persona que vaya a ostentar el cargo de *Administrador* de la propiedad horizontal; y no, los contratos que puedan llegar a suscribirse en función de la gestión administrativa que se desarrolle en una mejora incorporada

al régimen de propiedad horizontal; de ahí que, tampoco se pueda tener por acreditado este cargo de infracción, en función de la falta de correspondencia entre lo que este regula y la supuesta omisión incurrida.

Por último, observamos que la demandante alega la infracción de los artículos 145 y 150 de la Ley 38 de 2000, y del artículo 836 del Código Judicial, los cuales hacen referencia a la valoración de la prueba, a la carga probatoria y al valor de los documentos públicos.

En lo que a este punto respecta, debemos indicar, que no se desprende que la demandante haya tenido inconveniente alguno en cuanto a la aportación de material probatorio, así como tampoco, en cuanto a la posibilidad de oponerse a la admisión de este, dentro de lo que fue el proceso surtido en la vía administrativa.

Ante tal realidad, debemos recordar que esta jurisdicción esta constituida como un mecanismo de control, y no como una tercera instancia, en donde se puedan explotar o ejercer defensas que resultan propias de la vía gubernativa.

Por esa razón, alegar la infracción de disposiciones relativas a la prueba y su valoración, sin que estos llamados de atención hubiesen sido ejercidos en el momento procesal que correspondía, siendo este, el curso del proceso administrativo, trae consigo, que resulte jurídicamente improcedente su cuestionamiento ante esta sede, la cual, reiteramos, no esta constituida como una tercera instancia, sino mas bien, como un mecanismo de control de legalidad de los actos que emanen de la administración.

Las razones anteriormente anotadas nos llevan a concluir que no prosperan los cargos de ilegalidad endilgados a los actos administrativos impugnados, por lo que, en consecuencia, no se accederá a las pretensiones formuladas por la parte actora en su demanda.

PARTE RESOLUTIVA

Por las consideraciones previamente expuestas, la Sala Tercera de la Corte Suprema de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y

por autoridad de la Ley, **DECLARA QUE NO ES ILEGAL** la Resolución P.H. No.21-2022 de 29 de abril de 2022, así como tampoco su acto modificatorio, a saber, la Resolución No.1175 de 5 de diciembre de 2022, emitidas por la DIRECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL y por el MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, respectivamente; y, en consecuencia, **NIEGA** el resto de las demás pretensiones formuladas en la demanda.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


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 12 DE enero

DE 20 26 A LAS 2:09 DE LA tarde

A Procuraduría de la Administración


FIRMA