



UNIVERSIDAD LATINA DE PANAMÁ
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS

**“ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL DE CALIFICACIÓN DEL REGISTRO
PÚBLICO DE PANAMÁ EN LO REFERENTE A LA SECCIÓN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL”**

**Proyecto final de graduación presentado como requisito para optar por el
título de Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas en la Universidad
Latina de Panamá**

GUISELL ERILKA CANO DOMÍNGUEZ

8-993-2223

Profesor asesor:

Juan Ramón Escala

Panamá, República de Panamá

2026



Firmas de aprobación



UNIVERSIDAD LATINA
DE PANAMÁ

SUMMUM DESIDERIUM SAPIENTIA

AUTORIZACIÓN DE TEMAS DE PROYECTO FINAL DE GRADUACIÓN

Yo, **Guisell Erilka Cano Domínguez**, con cédula de identidad No. **8-993-2223**, en éste cuatrimestre comparezco respetuosamente ante las autoridades académicas, para solicitar la aprobación por parte de la Universidad del Tema de mi Trabajo de Graduación para optar por el título de:

Licenciatura en Derecho y Ciencias Políticas

1. TEMA:

Actualización del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá en lo referente a la sección de Propiedad Horizontal

1.1. Problemas a Investigar:

- ¿Cuáles son los principales aportes que introduce la actualización del Manual de Calificación del Registro Público en materia de Propiedad Horizontal en Panamá?
-
- Identificar los cambios introducidos por la nueva ley de Propiedad Horizontal.
-
- ¿Cómo se reflejan los nuevos criterios de calificación en la inscripción de documentos relacionados con propiedades horizontales?
-

1.2. Razones por las que escoge este tema:

Este tema resulta relevante debido a la necesidad de adaptación de los registradores a los nuevos lineamientos establecidos por la ley 284 del 14 de febrero de 2022 “Sobre el régimen de propiedad horizontal y que subroga la ley 31 de 2010”. La Propiedad Horizontal constituye una figura jurídica de constante crecimiento en Panamá, y su correcta inscripción es esencial para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. El Manual de Calificación del Registro Público fue publicado en el año 2019, por lo que es importante actualizar los criterios de calificación en torno a esta nueva ley de Propiedad Horizontal que entró en vigencia en el año 2022.

2. OBJETIVOS:

2.1. Objetivo General:

Analizar los efectos y alcances de la actualización del Manual de Calificación del Registro Público en lo referente a la Propiedad Horizontal, para identificar sus variaciones entre la antigua ley versus la vigente.

2.2. Objetivos Específicos:

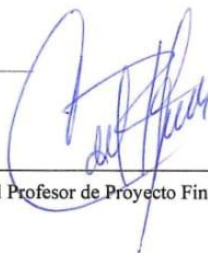
- Identificar los cambios introducidos por la nueva ley de Propiedad Horizontal.
- Evaluar cómo estos cambios afectan el proceso registral de los documentos relativos a propiedades horizontales.
- Proponer recomendaciones para una mejor implementación y comprensión del nuevo marco regulatorio.

3. APORTES:

Este trabajo busca contribuir al entendimiento técnico y jurídico de la normativa aplicable a la Propiedad Horizontal, facilitando su correcta aplicación por parte de los registradores. Además, se pretende fomentar mejoras en la capacitación y aplicación práctica con el nuevo Manual.



Firma del (la) alumno (a)



Firma del Profesor de Proyecto Final de Graduación



Firma del Director recomendado

PARA USO EXCLUSIVO DE LA UNIVERSIDAD

| | |
|----------------|---|
| El tema está: | Director Asignado: <u><i>[Signature]</i></u> |
| Aprobado | Aprobado por el Decano de la Facultad: <u><i>8/8/2015</i></u> |
| Denegado | |
| Fecha: | |
| OBSERVACIONES: | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |
| | _____ |

Nota: Los estudiantes que realizarán investigaciones de la empresa o institución en la cual laboran, tendrán que adjuntar a esta solicitud una carta que indique la aprobación por parte de su jefe inmediato, en la cual autoriza que el alumno realice la misma.

Original: Registro / Copia: Estudiante



Panamá, 31 de julio de 2025

Magister
GISELA CÉSAR
Decana de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas
Universidad Latina de Panamá
E. S. D.

Respetada Magister César:

Por este medio me dirijo a usted, en mi calidad de jefe inmediato de la estudiante **Guisell Erilka Cano Domínguez**, con cédula de identidad personal No. **8-993-2223**, quien actualmente labora en la Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación (DINCRECE) del Registro Público de Panamá, con el propósito de autorizar formalmente la realización de su trabajo de tesis titulado “Actualización del Manual de Calificación del Registro Público en lo referente a Propiedad Horizontal”, tema que se relaciona directamente con las funciones que desempeña dentro de nuestra institución.

Consideramos que este proyecto de investigación no solo contribuirá al desarrollo académico y profesional de la estudiante, sino que también podrá representar un aporte significativo al fortalecimiento de los procesos internos relacionados con la calificación registral en materia de Propiedad Horizontal.

Por tanto, le extendemos nuestro respaldo institucional para que la estudiante pueda desarrollar su trabajo de investigación, incluyendo el uso de información relevante y entrevistas o consultas necesarias, siempre dentro del marco de la confidencialidad y las normas establecidas por nuestra entidad.

Sin otro particular, me suscribo,

Atentamente



WILFREDO GONZÁLEZ

Subdirector Nacional de Calificación, Registro y Certificación
DINCRECE
WG



DINCRECE
DIRECCIÓN NACIONAL DE CALIFICACIÓN
REGISTRO Y CERTIFICACIÓN

Tel. Central 501-6000 – Calle 67, Vía España, frente al Hospital San Fernando
Apartado Postal 0830-1596 Panamá, República de Panamá - www.registro-publico.gob.pa

DEDICATORIA

Quiero dedicar este trabajo, en primer lugar, a Dios, por darme sabiduría y fortaleza, y guiar cada uno de mis pasos aun en los momentos más difíciles.

A mi familia, por ser mi motor, por su apoyo incondicional y por creer en mí cuando más lo necesitaba. Especialmente, a mi mamá Amarilys, a mi papá Virgilio y a mi hermana Amarilys Itzel, por acompañarme, impulsarme y recordarme siempre que sí podía.

AGRADECIMIENTO

Deseo expresar, con profundo cariño mi agradecimiento a las personas que fueron una guía e inspiración durante este proceso de investigación y culminación de mi tesis. A todos, gracias por aportar la fuerza y dirección que necesitaba en esta etapa.

Mis padres

A mis padres, Amarilys y Villo, les debo mi eterna gratitud. Ustedes han sido mi fans número uno, los que celebran mis avances, los que me levantan cuando me quiero rendir y los que siempre han creído en mí con orgullo. Gracias por su amor incondicional, por su paciencia, por sus palabras de aliento. Este logro también es de ustedes.

Amarilys Itzel

Quiero agradecer a mi hermana, Amarilys Itzel, por ser mi apoyo constante y mi refugio en los días buenos y en los difíciles. Gracias por ser mi persona, por siempre demostrarme lo orgullosa que estas de mí. Gracias por no dudar de mí, aun cuando yo misma dudaba, y por recordarme, una y otra vez, que sí podía lograrlo.

Abuela Meli y abuela Odilia

A mis abuelas, Meli y Odilia, aunque hoy no estén físicamente conmigo, les agradezco desde lo más profundo de mi corazón. Fueron pilares esenciales en mi vida, me acompañaron desde mis primeras tareas, mis horas de estudio y mis aprendizajes más importantes. Sus enseñanzas, su cariño y su entrega siguen presentes en mí.

Hermanos mayores

A E.S. y W.G. gracias por ser mis guías y por sus consejos, su apoyo fue fundamental para que pudiera avanzar en este trabajo. Gracias por orientarme y depositar su confianza en mí.

Compañeros del Registro Público

A Ovidio Guerra, gracias por su apoyo constante en la revisión del manual, especialmente por esos días en que se quedaba más tiempo conmigo para atender cada duda, revisar cada punto y asegurarse de que el trabajo quedara bien sustentado. Su compromiso marco una diferencia en el desarrollo de esta tesis.

A mis compañeros del Registro Público, les doy mi más sincero agradecimiento. Gracias a cada jefe y a cada persona a la que acudí con preguntas para confirmar criterios y asegurarme de obtener la información actualizada. Valoro profundamente su tiempo y la colaboración que me brindaron.

Mejor amiga

A mi mejor amiga, gracias por estar siempre presente, por escuchar, por acompañarme, por animarme y por estar dispuesta a apoyarme en todo lo que necesitara.

Profesor Escala

Finalmente, agradezco al Profesor Escala por su supervisión en este trabajo y por la orientación brindada en este proceso.

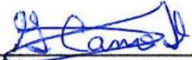
DECLARACIÓN JURADA



UNIVERSIDAD LATINA DE PANAMÁ DECLARACIÓN JURADA

Yo GUISELL ERILKA CANO DOMÍNGUEZ con cédula de identidad personal número 8-993-2223, estudiante graduanda de la LICENCIATURA EN DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS, declaro bajo la gravedad del juramento que el material que aparece en este trabajo de graduación, en la opción: Tesis, es de mi producción intelectual, en razón de lo cual exonero a la Universidad Latina de Panamá de cualquier responsabilidad relacionada con este aspecto.

Como constancia, firmo la presente declaración el día 27 del mes de febrero del año 2026.

Firma del estudiante: 

Cédula: 8-993-2223

ÍNDICE GENERAL

| | |
|--|----|
| INTRODUCCIÓN | 20 |
| CAPÍTULO 1.0 EL PROBLEMA | 23 |
| 1.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN..... | 24 |
| 1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA | 25 |
| 1.2.1. Problema General | 26 |
| 1.2.2. Subproblemas | 26 |
| 1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN..... | 26 |
| 1.4 OBJETIVOS | 27 |
| 1.4.1 OBJETIVOS GENERALES | 27 |
| 1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 27 |
| 1.5 ALCANCE Y LÍMITES DE LA INVESTIGACIÓN..... | 28 |
| 1.6. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN A LA QUE PERTENECE EL ESTUDIO..... | 28 |
| CAPÍTULO 2.0 MARCO TEÓRICO | 30 |
| 2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ..... | 31 |
| Misión..... | 31 |
| Visión | 32 |
| 2.2. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIONES REALIZADAS EN EL TEMA | 32 |
| 2.3. FUNDAMENTO DE DERECHO | 33 |

| | |
|--|----|
| 2.3.1. El ordenamiento | 34 |
| 2.3.2. Origen y significado de la palabra Derecho..... | 35 |
| 2.3.3. Garantías fundamentales..... | 36 |
| 2.3.4. Derecho vigente y positivo | 38 |
| 2.3.5. Jerarquía de Normas Jurídicas | 40 |
| 2.3.6. Fuentes del Derecho..... | 43 |
| 2.3.7. Concepto General De Bienes | 48 |
| 2.3.8. La topografía y los bienes inmuebles..... | 52 |
| 2.3.9. Diferencia entre un terreno baldío nacional o municipal y un terreno inscrito en el Registro Público (lo que comúnmente llaman titulado)..... | 56 |
| 2.3.10. Concepto y Evolución del Término Finca | 58 |
| 2.3.11. Evolución de los Métodos de Inscripción | 58 |
| 2.3.12. Datos de inscripción | 59 |
| 2.3.13. Sobre la información básica de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público | 60 |
| 2.3.14. Flujograma de los documentos que ingresan al Registro Público | 63 |
| 2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES | 65 |
| 2.4.1. Principio de Titulación Auténtica | 65 |
| 2.4.2. Principio de Rogación | 69 |
| 2.4.3. Principio de Seguridad jurídica registral. | 71 |

| | |
|---|----|
| 2.4.4. Principio de Tracto sucesivo..... | 73 |
| 2.4.5. Principio de Publicidad registral | 74 |
| 2.4.6. Principio de Prioridad | 75 |
| 2.4.7. Principio de Legalidad | 76 |
| 2.4.8. Principio de Especialidad | 77 |
| 2.4.9. Principio de la Legitimación y Fe Pública Registral | 79 |
| 2.5. EL NOTARIADO EN PANAMÁ | 80 |
| 2.5.1. El Notariado en el Código Administrativo de Panamá | 81 |
| 2.5.2. El Notariado en el Código Civil de Panamá..... | 82 |
| 2.5.3. Principios fundamentales del Derecho Notarial panameño | 82 |
| 2.6. ANTECEDENTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU TERMINOLOGÍA . | 85 |
| 2.7. TIPOS DE PROPIEDADES HORIZONTALES | 88 |
| 2.8. LEY NO. 284 DE 14 DE FEBRERO DE 2022 | 90 |
| 2.8.1. Análisis de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 | 90 |
| 2.8.2. Ley No. 31 de 2010 vs Ley No. 284 de 2022 | 93 |
| 2.9. CONCEPTOS | 96 |
| 2.9.1. Concepto de Calificación registral..... | 96 |
| 2.9.2. Concepto de Propiedad Horizontal (PH) en Panamá | 96 |
| 2.9.3. Concepto de Propiedad Horizontal (PH) en Colombia | 98 |
| 2.9.4. Concepto de Propiedad Horizontal (PH) en España | 98 |

| | | |
|--|--|-----|
| 2.10. | HIPÓTESIS DEL TRABAJO | 98 |
| 2.11. | VARIABLES..... | 99 |
| 2.11.1. | Definición conceptual de las variables..... | 101 |
| 2.11.2. | Definición operacional de las variables..... | 104 |
| 2.11.3. | Mapa de variables | 104 |
| CAPÍTULO 3.0 MARCO METODOLÓGICO..... | | 109 |
| 3.1 | TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN | 110 |
| 3.1.1. | Diseño de la investigación..... | 110 |
| 3.1.2. | Tipo de investigación..... | 111 |
| 3.2 | POBLACIÓN Y MUESTRA | 112 |
| 3.2.1. | Población | 112 |
| 3.2.2. | Muestra | 113 |
| 3.3. | TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS..... | 114 |
| 3.4. | TÉCNICA DE ANÁLISIS DE DATOS..... | 115 |
| 3.5. | TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN | 116 |
| CAPÍTULO 4.0 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS | | 117 |
| 4.1. | ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS | 118 |
| 4.1.1. | Interpretación de los resultados | 118 |
| 4.2. | RESULTADOS DE LA ENCUESTA: CUADROS Y GRÁFICAS | 121 |

| | |
|---|-----|
| CAPÍTULO 5.0 MODIFICACIONES AL MANUAL DE CALIFICACIÓN EN LO REFERENTE A LA SECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL | 145 |
| III. SECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL..... | 146 |
| 5.1. La Calificación, Requisitos y Criterios para los documentos de la sección de Propiedad Horizontal | 146 |
| 5.1.1. Calificación en el Código Civil de la República de Panamá | 146 |
| 5.1.2. Calificación en el Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, que reglamenta el Registro Público | 146 |
| 5.1.3. Calificación en la jurisprudencia | 147 |
| 5.1.4. Calificación de órdenes judiciales | 152 |
| 5.2. Requisitos Generales..... | 155 |
| 5.2.1. Requisitos Generales de toda Escritura Pública | 155 |
| 5.2.2. Observaciones para el calificador | 157 |
| 5.2.3. Requisitos de todo documento judicial | 158 |
| 5.3. Requisitos específicos para actos inscribibles en la sección de Propiedad Horizontal | 160 |
| 5.3.1. Materia de registro | 161 |
| 5.3.2. Ventas de Propiedad Horizontal | 163 |
| 5.3.3. Donación de Propiedad Horizontal..... | 169 |
| 5.3.4. Usufructo (Constitución y cancelación) en Fincas Madres y Propiedad Horizontal..... | 174 |

| | |
|--|-----|
| 5.3.5. Dación en pago Propiedad Horizontal y Finca Madre | 177 |
| 5.3.6. Permuta..... | 181 |
| 5.3.7. Promesa de compraventa | 182 |
| 5.3.8. Arrendamiento..... | 186 |
| 5.3.9. Segregación de Finca Madre para posteriormente hacer la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal..... | 189 |
| 5.3.10. Reunión e incorporación de Folios Reales (Fincas)..... | 192 |
| 5.3.11. Transferencia de Bien Anejo en Propiedad Horizontal..... | 196 |
| 5.3.12. Juicio de sucesión de Finca Madre y de Propiedad Horizontal | 200 |
| 5.3.13. Adjudicación, dación en pago judicial, declarativo de cambio de propietario o nulidades, de Finca de Propiedad Horizontal cuando corresponda | 204 |
| 5.3.14. Remate de Finca de Propiedad Horizontal..... | 208 |
| 5.3.15. Hipotecas de Folios Reales (Fincas) de Propiedad Horizontal..... | 212 |
| 5.3.16. Cancelación de Hipoteca de Propiedad Horizontal | 216 |
| 5.3.17. Actas de Asamblea de Propietarios..... | 219 |
| 5.3.18. Actas de Junta Directiva de Propiedad Horizontal | 238 |
| 5.3.19. Reserva de nombre de un proyecto de Propiedad Horizontal por un año | 244 |
| 5.3.20. Incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal | 244 |
| 5.3.21. Reforma del Reglamento de Copropiedad | 259 |

| | | |
|---|--|-----|
| 5.3.22. | Renuncias de miembros de Junta Directiva | 261 |
| 5.3.23. | Desafectación al Régimen de P.H. | 263 |
| 5.3.23. | Declaración de mejoras en Propiedad Horizontal | 265 |
| 5.3.24. | Demolición de mejoras en Propiedad Horizontal..... | 269 |
| 5.3.25. | Corrección de constancias del Registro Público de Panamá | 271 |
| 5.3.26. | Interdicto..... | 274 |
| 5.3.27. | Procesos de Insolvencia..... | 275 |
| 5.3.28. | Cancelación por Número..... | 277 |
| CAPÍTULO 6.0 CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES | | 278 |
| CONCLUSIONES | | 279 |
| RECOMENDACIONES..... | | 280 |
| BIBLIOGRAFÍA | | 281 |
| Referencias | | 281 |
| ANEXO..... | | 284 |

ÍNDICE DE CUADROS Y GRÁFICO

Índice de Cuadros

| | |
|--|-----|
| Cuadro 1. CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES104_Toc220359434 | |
| Cuadro 2. Sexo de los encuestados..... | 121 |
| Cuadro 3. Experiencia de los encuestados | 123 |
| Cuadro 4. Contribución del Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral..... | 125 |
| Cuadro 5. Causas más frecuentes de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal..... | 127 |
| Cuadro 6. Factores que influyen principalmente en los errores de confección de documentos presentados para calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal..... | 129 |
| Cuadro 7. Perfiles idóneos para participar en la actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal..... | 131 |
| Cuadro 8. Limitaciones para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal..... | 133 |
| Cuadro 9. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos de actividades registrales en temas de propiedad horizontal.. | 135 |
| Cuadro 10. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. reducirá la incidencia de errores en la calificación registral de documentos de Propiedad Horizontal. | 137 |

| | |
|--|-----|
| Cuadro 11. Conocimiento de los usuarios sobre la Ley 284 de 2022 que subroga a la antigua Ley 31 de 2010 sobre el régimen de Propiedad Horizontal. | 139 |
| Cuadro 12. La Ley 284 de 2022 refleja adecuadamente la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá..... | 141 |
| Cuadro 13. Evaluación de la aplicación de la Ley 284 de 2022 por parte de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá como herramienta de calificación jurídica..... | 143 |

Índice de Gráficos

| | |
|---|-----|
| Gráfico 1. Sexo de los encuestados..... | 122 |
| Gráfico 2. Experiencia de los encuestados | 124 |
| Gráfico 3. Contribución del Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral..... | 126 |
| Gráfico 4. Causas más frecuentes de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal..... | 128 |
| Gráfico 5. Factores que influyen principalmente en los errores de confección de documentos presentados para calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal..... | 130 |
| Gráfico 6. Perfiles idóneos para participar en la actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal | 132 |

| | |
|---|-----|
| Gráfico 7. Limitaciones para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal..... | 134 |
| Gráfico 8. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos de actividades registrales en temas de propiedad horizontal.. | 136 |
| Gráfico 9. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. reducirá la incidencia de errores en la calificación registral de documentos de Propiedad Horizontal | 138 |
| Gráfico 10. Conocimiento de los usuarios sobre la Ley 284 de 2022 que subroga a la antigua Ley 31 de 2010 sobre el régimen de Propiedad Horizontal | 140 |
| Gráfico 11. La Ley 284 de 2022 refleja adecuadamente la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá..... | 142 |
| Gráfico 12. Evaluación de la aplicación de la Ley 284 de 2022 por parte de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá como herramienta de calificación jurídica..... | 144 |

INTRODUCCIÓN

Comprender la Propiedad Horizontal va más allá de imaginar un simple edificio fraccionado en apartamentos. Este régimen jurídico integra dos esferas claves: la propiedad individual de unidades privadas y la copropiedad de elementos comunes, como áreas y servicios compartidos. Su configuración varía según las legislaciones nacionales, adaptándose a contextos urbanos, económicos y sociales. En esencia, organiza la convivencia de múltiples dueños en un inmueble compartido, equilibrando intereses privados y colectivos.

Históricamente, el término evoca la proyección vertical del dominio (del subsuelo al cielo), contrastando con una "horizontalidad" que distribuye derechos sobre planos y unidades en una estructura unificada. Sin embargo, su aplicación moderna trasciende los edificios altos: abarca urbanizaciones, condominios cerrados y complejos mixtos, demandando normas precisas para el uso, mantenimiento y administración de bienes comunes, junto con la salvaguarda de lo exclusivo.

En Panamá, este régimen ha evolucionado paralelamente con el incremento del registro inmobiliario. Inicialmente enfocado en dividir edificios en pisos, evolucionó hacia un marco integral. La Ley No. 31 de 2010 marcó un hito al modernizarlo, sustentando trámites notariales y registrales. No obstante, el crecimiento de proyectos complejos y nuevas formas de convivencia exigieron reformas. Así surgió la Ley No. 284 de 2022, que

subroga a la anterior, incorporando definiciones actualizadas, requisitos más estrictos y mecanismos institucionales para potenciar la seguridad jurídica.

El Registro Público desempeña un rol primordial en la Propiedad Horizontal, donde cobra plena eficacia pública mediante la inscripción registral.

Los manuales de calificación son instrumentos claves para uniformizar esta práctica. No suplantán la ley, pero la operacionalizan en guías claras, minimizando discrepancias, errores y suspensiones injustificadas. Tradicionalmente, muchos criterios han sido empíricos, aprendidos por costumbre o casos aislados, lo que genera inconsistencias, cargas para usuarios y dudas sobre transparencia.

El eje de esta tesis radica en actualizar el Manual de Calificación del Registro Público, específicamente en la Sección de Propiedad Horizontal, como respuesta directa a la Ley No. 284 de 2022. El desfase entre un manual obsoleto y la norma actual provoca exigencias erróneas, omisiones y criterios dispares, afectando eficiencia y confianza. Actualizarlo no es solo administrativo: alinea la calificación con el derecho vigente, adaptándola al dinamismo inmobiliario panameño.

El objetivo es elevar la seguridad jurídica y el servicio registral. Un Manual renovado establece criterios precisos, procedimientos estandarizados y orientaciones alineadas con la Ley No. 284 de 2022, reduciendo tiempos de corrección para usuarios y fortaleciendo

la uniformidad interna. El producto final beneficia a la institución al optimizar la capacitación y tomar decisiones consistentes.

En resumen, la Propiedad Horizontal avanza con la sociedad, y el Registro debe seguirle el paso como garante de publicidad. Actualizar el Manual tras la promulgación de la Ley No. 284 de 2022 moderniza la calificación, unifica criterios, genera confianza y consolida el sistema registral como soporte del mercado inmobiliario panameño.

CAPÍTULO 1.0 EL PROBLEMA

1.1 ANTECEDENTES DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El régimen panameño de Propiedad Horizontal ha sido objeto de dos reformas legales importantes en los últimos quince años, las cuales consisten en la Ley 31 de 18 de junio de 2010 y la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

La Ley 31 de 18 de junio de 2010. “Que establece el Régimen de Propiedad Horizontal” constituyó la primera regulación unificada sobre el tema y sirvió de fundamento para el área operativa registral durante una década.

Mediante la Resolución No. DG-028-2019 de 28 de mayo de 2019 publicada en Gaceta Oficial No. 28786-A de 31 de mayo de 2019, se aprueba el Manual de Calificación del Registro Público de Panamá.

El contenido del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá está estructurado por departamentos, que a su vez se dividen en secciones. La sección de Propiedad Horizontal figura dentro del departamento de Bienes Inmuebles. En esta sección, el manual desarrolla sus requisitos derivados, exclusivamente, de la Ley 31 de 2010.

El 14 de febrero de 2022 mediante la Ley 284, se subrogó la Ley 31 de 2010 con el objetivo de corregir vacíos normativos y modernizar los conceptos para ajustarse a la actualidad.

El problema surge porque el Manual de Calificación permanece sin modificarse desde 2019, mientras que el marco legal que regula la Propiedad Horizontal fue remplazado en 2022. Esta desactualización produce diversas brechas críticas que afectan la coherencia, seguridad jurídica y eficiencia del sistema, especialmente en lo que respecta a la interpretación de conceptos, los procedimientos de inscripción y los requisitos documentales exigidos por el Registro Público de Panamá.

1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Cuando fue publicado lo referente a la sección de Propiedad Horizontal del Manual de Calificación del Registro Público en 2019, la Ley 31 de 21 de junio de 2010 constituía el marco legal aplicable. No obstante, con la entrada en vigor de la Ley 284 el 14 de febrero de 2022, la cual subrogó en su totalidad a la Ley 31 de 2010 y redefinió principios, conceptos y requisitos operativos del régimen de Propiedad Horizontal, se volvió imprescindible una revisión a fondo del Manual de Calificación. Sin embargo, esta actualización aún no se ha llevado a cabo, manteniéndose vigente un instrumento que no refleja los cambios normativos introducidos por la nueva ley.

Esta investigación se enfoca en analizar los principales aportes que se deriven de la eventual actualización del Manual de Calificación del Registro Público, en materia de Propiedad Horizontal en Panamá. Asimismo, busca identificar los cambios normativos

introducidos por esta nueva legislación, en comparación con el régimen anterior, con el fin de evaluar su impacto en la práctica registral.

1.2.1. Problema General

¿Cuáles son los principales aportes que brinda la actualización del Manual de Calificación en el Registro de la Propiedad Horizontal de Panamá?

1.2.2. Subproblemas

- ¿Quiénes son las personas idóneas para participar en la revisión y actualización del Manual de Calificación de la Sección de Propiedad Horizontal?
- ¿Cuáles fases deben cumplirse antes de la implementación de la actualización del Manual de Calificación de la Sección de Propiedad Horizontal?
- ¿Qué factores pueden limitar la implementación de esta propuesta de actualización del Manual de Calificación?
- ¿Qué beneficios genera esta actualización del Manual de Calificación?

1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

Este tema resulta relevante, debido a la necesidad de adaptación de los registradores a los nuevos lineamientos establecidos por la ley 284 del 14 de febrero de 2022 "Sobre el régimen de propiedad horizontal ...".

La Propiedad Horizontal constituye una figura jurídica de constante crecimiento en Panamá, y su correcta inscripción es esencial para garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. El Manual de Calificación del Registro Público fue publicado en el año 2019, por lo que resulta crucial actualizar los criterios de calificación en torno a esta nueva ley de Propiedad Horizontal que entró en vigor en el año 2022.

Esta actualización no solo permitirá incorporar los principios, conceptos y requisitos operativos establecidos en la nueva normativa, sino que también brindará respaldo jurídico y criterios objetivos al trabajo de los calificadores, fortaleciendo así la transparencia, eficiencia y seguridad del sistema registral.

1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar los efectos y alcances de la actualización del Manual de Calificación del Registro Público en lo referente a la sección de Propiedad Horizontal, para identificar sus variaciones entre la antigua ley versus la vigente.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar los cambios introducidos por la nueva ley de Propiedad Horizontal.

- Evaluar cómo estos cambios afectan el proceso registral de los documentos relativos a propiedades horizontales.
- Proponer recomendaciones para una mejor implementación y comprensión del nuevo marco regulatorio.

1.5 ALCANCE Y LÍMITES DE LA INVESTIGACIÓN

Esta investigación se centrará en el análisis exhaustivo de la Sección III del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá de 2019, referente al régimen de Propiedad Horizontal. Se llevará a cabo una confrontación artículo por artículo de la Ley 31 de 2010 y la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, para identificar cambios, omisiones y necesidades de actualización.

El estudio se delimita institucionalmente a los procedimientos de calificación registral, incluyendo la participación de otras entidades relevantes como el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

1.6. LÍNEA DE INVESTIGACIÓN A LA QUE PERTENECE EL ESTUDIO

- Derecho Registral e Inmobiliario.

El eje central de este trabajo es el análisis de la coherencia normativa entre el Manual de Calificación registral panameño y la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 sobre Propiedad Horizontal. Esta problemática pertenece al Derecho Registral, que es una rama

especializada del Derecho inmobiliario, el cual regula la función de calificación, publicidad y oponibilidad de los derechos reales. De igual manera, se enfoca en garantizar la seguridad jurídica, a través de la publicidad de ciertos derechos que tienen trascendencia frente a terceros.

CAPÍTULO 2.0 MARCO TEÓRICO

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ

El Registro Público de Panamá se creó mediante Ley No. 13 de 27 de enero de 1913 como una dependencia de la Secretaría de Gobierno y Justicia, durante la primera Administración del Doctor Belisario Porras.

El primer Director del Registro Público de Panamá, que antes se llamaba Registrador General de la Propiedad, fue el Licenciado Benjamín Quintero Álvarez, quien ocupó el cargo por 15 años consecutivos desde 1913 hasta 1928.

En 1999, mediante Ley No. 3 de enero de 1999 se crea como entidad autónoma denominada Registro Público de Panamá caracterizándose por contar con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía interna tanto administrativa, funcional, presupuestaria y financiera.

Hoy día el Registro Público de Panamá cuenta con nuevas instalaciones en la Sede Central, nueve Regionales y dos oficinas a nivel nacional, además de una estructura organizacional sólida con la intención de dar un mejor servicio en forma oportuna y eficiente, cumpliendo siempre con nuestro lema de transparencia y confiabilidad registral.

Misión

Actualizamos, recopilamos, integramos y garantizamos la autenticidad de los documentos, títulos o actos que deben registrarse para ofrecer seguridad jurídica de la

propiedad privada a los usuarios, además, recobramos, conservamos y custodiamos la valiosa documentación histórica del país, manteniendo un sistema registral tecnológico, eficiente, eficaz e innovador.

Visión

Ser la Institución rectora del registro único de la propiedad en Panamá y archivo de documentos históricos, en beneficio de los usuarios nacionales y extranjeros.

2.2. ANTECEDENTES DE INVESTIGACIONES REALIZADAS SOBRE EL TEMA

Antes de 2019, el Registro Público de Panamá no contaba con una guía unificada para calificar documentos, lo que dejaba mucho a criterio personal de los funcionarios calificadores. Esta falta de criterios claros dificultaba que las inscripciones fueran uniformes, especialmente en temas complejos como la Propiedad Horizontal, que mezcla aspectos jurídicos, técnicos y administrativos.

El Manual de Calificación nace como parte de un proyecto académico en la primera promoción de la Maestría en Derecho Registral, Inmobiliario y Notarial (2019), elaborado por funcionarios del Registro Público con formación especializada. Su objetivo fue consolidar criterios comunes basados en la ley, la doctrina, la jurisprudencia y la experiencia práctica.

El manual tiene un enfoque práctico y ordenado, diseñado para facilitar la calificación de los documentos más comunes, según cada área del registro. Cada materia, fue desarrollada por equipos técnicos del propio Registro Público asignados por tema.

El Manual de Calificación representa un cambio importante para mejorar la seguridad jurídica, especialmente en regímenes especiales como el de Propiedad Horizontal.

Finalmente, el manual fue aprobado oficialmente mediante la Resolución No. DG-028-2019, lo que le da validez interna como guía técnica, aunque no es una norma legal en sí misma.

2.3. FUNDAMENTO DE DERECHO

Al hablar de derecho, resulta inevitable plantearnos algunas preguntas esenciales: ¿Qué es el Derecho? ¿Cuál es el origen del Derecho?

En el ejercicio de la función calificadora, es indispensable manejar por lo menos los conceptos jurídicos básicos, pues se trata de una labor cuyos resultados inciden de manera directa en la seguridad jurídica que garantiza el Registro Público.

Sería impensable una calificación registral verdaderamente eficaz si quienes la realizan no cuentan con un conocimiento mínimo del Derecho. En términos generales, la calificación consiste en verificar que los documentos presentados para su inscripción

cumplan con los presupuestos y requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico; documentos que, por lo general, son elaborados por profesionales del Derecho, en su mayoría abogados.

2.3.1. El ordenamiento

Cuando hablamos de ordenamiento, nos referimos al marco dentro del cual las personas pueden y deben actuar; un conjunto de reglas y criterios que orientan la conducta y, a la vez, permiten comprender cómo se generan derechos y obligaciones, tanto a favor como en contra de los distintos sujetos.

El Ordenamiento puede ser:

- | | |
|------------|-------------|
| a) Natural | c) Social |
| b) Moral | d) Jurídico |

2.3.1.1. Ordenamiento Natural

(Ciencias naturales= Astros, océanos y animales, etc.) vinculado a la naturaleza humana y a ciertas regularidades propias de la vida y del entorno, que condicionan la convivencia y la conducta.

2.3.1.2. Ordenamiento Moral

(El bien y el mal) existen diversas normas que orientan la conducta de los seres racionales, las cuales se relacionan con la distinción entre el bien y el mal. En este sentido, las personas se encuentran sujetas a los dictámenes de su conciencia y de su razonamiento.

2.3.1.3. Ordenamiento Social

(Sociedad) son el conjunto de normas establecidas y reguladas por la mayoría de los miembros de una comunidad, con la finalidad de lograr la convivencia humana.

2.3.1.4. Ordenamiento Jurídico

(Normas Jurídicas) es aquel que garantiza el ordenamiento social, mediante normas que tienen carácter coactivo de forzoso cumplimiento.

Aunque estos cuatro ordenamientos son distintos, en la práctica se interrelacionan y se complementan. Por lo general, el ordenamiento jurídico recoge y formaliza principios presentes en el ordenamiento natural, moral y social, dotándolos de vigencia y fuerza obligatoria cuando así lo requiere la vida en comunidad.

El ser humano, por su naturaleza social, encuentra en la convivencia con los demás la satisfacción de múltiples necesidades. Precisamente por ello, se hace necesaria la regulación de su conducta en relación con otros, y el cumplimiento de dichas regulaciones debe ser garantizado por una autoridad reconocida por todos, capaz de aplicar sanciones cuando resulte necesario para preservar el orden y la paz social.

2.3.2. Origen y significado de la palabra Derecho

Según diversos autores, los primeros y más influyentes estudios sistemáticos del Derecho se atribuyen a los jurisconsultos romanos, quienes aportaron categorías e

instrumentos que sentaron las bases de las ciencias jurídicas. Para los romanos, el Derecho se identificaba con el IUS, entendido como aquello que resultaba lícito; en sentido opuesto, lo contrario al ius se asociaba con la injuria.

El jurista Celso, definió el IUS como el arte equitativo o bueno y era para el alcance y realización de lo justo.

Más adelante, hacia el siglo IV de la era cristiana, comenzó a emplearse la palabra DIRECTIUM para indicar el conjunto de normas religiosas para orientar la vida humana por el camino correcto. En ese momento, la iglesia católica constituía una gran influencia en el establecimiento de las normas jurídicas.

Asimismo, los romanos distinguieron entre Derecho subjetivo y Derecho objetivo. El Derecho subjetivo se concibió al definirlo como el conjunto de facultades o prerrogativas que tiene el ser humano para actuar lícitamente frente a los demás y el Derecho Objetivo, representa la norma, lo que permite o prohíbe la actuación de una persona (la facultad deriva de una norma).

2.3.3. Garantías fundamentales

En nuestro país, al igual que en la mayoría de los Estados de Derecho Moderno, las garantías fundamentales tienen rango constitucional, desarrolladas a partir del artículo 17 y siguientes.

Para los efectos de este estudio, podemos identificar el Registro Inmobiliario claramente reconocido en los siguientes Artículos:

“Artículo 47. Se garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la Ley por personas jurídicas o naturales.

Artículo 48. La propiedad privada implica obligaciones para su dueño por razón de la función social que debe llenar.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos en la Ley, puede haber expropiación mediante juicio especial e indemnización.

Artículo 49. El Estado reconoce y garantiza el derecho de toda persona a obtener bienes y servicios de calidad, información veraz, clara y suficiente sobre las características y el contenido de los bienes y servicios que adquiere; así como a la libertad de elección y a condiciones de trato equitativo y digno.

La Ley establecerá los mecanismos necesarios para garantizar esos derechos, su educación y los procedimientos de defensa del consumidor y usuario, el resarcimiento de los daños ocasionados y las sanciones correspondientes por la trasgresión de estos derechos.

Artículo 50. Cuando de la aplicación de una Ley expedida por motivos de utilidad pública o de interés social, resultaren en conflicto los derechos de particulares con la necesidad reconocida por la misma Ley, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Artículo 51. En caso de guerra, de grave perturbación del orden público o de interés social urgente, que exijan medidas rápidas, el Ejecutivo puede decretar la expropiación u ocupación de la propiedad privada.

Cuando fuese factible la devolución del objeto ocupado, la ocupación será solo por el tiempo que duren las circunstancias que la hubieren causado.

El Estado es siempre responsable por toda expropiación que así lleve a cabo el Ejecutivo y por los daños y perjuicios causados por la ocupación, y pagará su valor cuando haya cesado el motivo determinante de la expropiación u ocupación”.

2.3.4. Derecho vigente y positivo

Norma jurídica en desuso: Se refiere a normas jurídicas que están vigentes, pero que en la práctica no se utiliza o no se hace efectiva.

Normas Jurídicas Vigentes: Se refieren a normas jurídicas que fueron debidamente expedidas conforme al procedimiento legal, permanece en el ordenamiento jurídico (no ha sido derogada) y, además, mantiene su efectiva aplicación.

Derecho Natural vs Derecho Positivo:

Derecho natural: El derecho natural se concibe como un conjunto de principios inherentes a la naturaleza humana. El ser humano los conoce en primera instancia por la intuición de la conciencia y, en segunda instancia, mediante la razón y el estudio de la naturaleza. En su versión clásica, se sostiene que el orden natural proviene de un ser supremo (Dios), quien crea el universo y lo rige por leyes naturales.

Estos derechos naturales garantizan al hombre su realización y perfeccionamiento personal y social, obteniendo su finalidad última “la dignidad humana”.

Derecho positivo: es el sistema de normas jurídicas vigentes en una sociedad, dictadas por una autoridad legítima y respaldadas por mecanismos institucionales de cumplimiento y sanción.

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) lo define como el sistema de normas jurídicas que informa y regula efectivamente la vida de un pueblo en un determinado momento histórico (Del Vecchio).

| DERECHO NATURAL | DERECHO POSITIVO |
|---|---|
| DIOS | HOMBRE |
| FÍSICA, QUÍMICA, MORAL, ETC. | LEYES CIVILES, PENALES, TRABAJO, ETC. |
| IDEAR, PENSAR, LIBERTAD, RELIGIÓN, FAMILIA, CONOCER, RELACIONARSE CON DIOS, FELICIDAD, ETC. | VIVIENDA, TRABAJO, EDUCACIÓN, CONTRATAR, COMERCIO, TRÁNSITO, ELEGIR O SER ELEGIDO (SUFRAGIO), SALUD Y INFORMACIÓN, ETC. |

Tabla 1. Derecho Natural v/s Positivo

2.3.5. Jerarquía de Normas Jurídicas

Todo funcionario público, independientemente de que sea abogado o no, debe contar con conocimientos mínimos sobre la jerarquía de las normas jurídicas aplicables a sus funciones. Ello resulta esencial, en tanto los servidores públicos responden ante las autoridades no solo por infracción de la Constitución o la ley, sino también por extralimitación de funciones o por omisión en su ejercicio, ya que su actuación se rige por el principio de legalidad: solo pueden hacer aquello que la norma les permite o les manda.

En ese sentido, la Constitución de la República de Panamá consagra expresamente lo siguiente:

“Artículo 18. Los particulares solo son responsables ante las autoridades por infracción de la Constitución o de la Ley. Los servidores

públicos lo son por esas mismas causas y también por extralimitación de funciones o por omisión en el ejercicio de estas”.

Con esta lógica, en el ámbito administrativo debe tenerse especial claridad en que no es aplicable la costumbre para imponer o exigir requisitos que no estén previstos en normas jurídicas. Este criterio encuentra sustento en la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000, que establece:

“**Artículo 47.** Se prohíbe establecer requisitos o trámites que no se encuentren previstos en las disposiciones legales y en los reglamentos dictados para su debida ejecución. Constituye falta disciplinaria la violación de este precepto y será responsable de esta el Jefe o la Jefa del Despacho respectivo”.

Por tanto, para comprender y aplicar correctamente las normas jurídicas, se hace necesario conocer la jerarquía o rango que tiene un tipo de norma respecto de otra, pues de ello depende la validez y aplicabilidad de los requisitos, trámites y decisiones administrativas.

En la obra *La Teoría Pura del Derecho* del jurista austriaco (Kelsen, 1934), desarrolló un sistema de jerarquía normativa (representado comúnmente como “pirámide”), ampliamente reconocido por la doctrina. Este modelo explica que, dentro de un ordenamiento jurídico, las normas se relacionan entre sí de forma escalonada: una

norma de inferior jerarquía no puede contradecir a otra de rango superior, y su validez depende de su conformidad con ésta.

Adecuando el esquema kelseniano a los tipos de normas vigentes en Panamá, la jerarquía normativa puede representarse, de forma general, así:



Tabla 1. Pirámide de Kelsen

Jurídicamente en Panamá la pirámide de Kelsen ha sido debidamente fundamentada en el Artículo 35 de la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000:

“Artículo 35. En las decisiones y demás actos que profieran, celebren o adopten las entidades públicas, el orden jerárquico de las disposiciones que deben ser aplicadas será: la Constitución Política, las leyes o decretos con valor de ley y los reglamentos.

En el ámbito municipal, el orden de prioridad de las disposiciones jurídicas será: la Constitución Política, las leyes, decretos leyes, los decretos de gabinete, los decretos ejecutivos, las resoluciones de gabinete, los acuerdos municipales y los decretos alcaldicios.

A nivel de las juntas comunales y las juntas locales debe aplicarse el siguiente orden jerárquico: la Constitución Política, leyes, decretos leyes, decretos de Gabinete, los decretos ejecutivos, las resoluciones de gabinete, los acuerdos municipales, decretos alcaldicios y los reglamentos que dicten las juntas comunales”.

2.3.6. Fuentes del Derecho

Las fuentes del Derecho son los mecanismos, criterios y elementos jurídico-normativos que permiten crear, interpretar, integrar y aplicar el ordenamiento jurídico para resolver situaciones concretas. Entre las fuentes de Derecho, podemos citar las siguientes:

2.3.6.1. Norma jurídica

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) la define como la significación lógica creada según ciertos procedimientos instituidos por una comunidad jurídica y que, como manifestación unificada de la voluntad de esta, formalmente expresada a través de sus órganos e instancias productoras, regula la conducta humana en un tiempo y un lugar definidos, prescribiendo a los individuos, frente a determinadas circunstancias condicionantes, deberes y facultades, y estableciendo una o más sanciones coactivas para el supuesto de que dichos deberes no sean cumplidos (J. C. Smith).

En términos generales, la norma jurídica constituye la fuente principal del Derecho, tanto por su fuerza obligatoria como por la amplitud y diversidad de disposiciones emanadas de autoridades competentes.

En el ámbito registral, la norma jurídica es el fundamento primario de la calificación registral, pues el registrador o calificador debe evaluar los documentos conforme a las normas aplicables, atendiendo la jerarquía normativa y los principios que rigen la función pública y registral.

2.3.6.2. Jurisprudencia

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) la define como la interpretación que de la ley hacen los tribunales para aplicarla a los casos

sometidos a su jurisdicción. Por consiguiente, la jurisprudencia está formada por el conjunto de sentencias dictadas por los miembros del Poder Judicial sobre una materia determinada.

En términos más precisos, se considera jurisprudencia a la doctrina reiterada que emanan los Tribunales Superiores de Justicia cuando una misma interpretación se reproduce en tres o más decisiones sobre casos análogos. Al respecto, el Código Procesal Civil de la República de Panamá, lo consagra en su Libro Tercero “Disposiciones Comunes a los Procesos”, Título IV “Medios de Impugnación”, Artículo 583 el cual establece lo siguiente:

“Artículo 583. Fines de la casación. El recurso extraordinario de casación tiene como fin defender la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, procurando y promoviendo la aplicación e interpretación en la forma más favorable a la finalidad de unificación de la jurisprudencia nacional, controlando la legalidad de los fallos que hacen tránsito a cosa juzgada y reparando los agravios irrogados a las partes con ocasión de la resolución recurrida.

La jurisprudencia implica un conjunto de decisiones, criterios o sentencias emitidos por un tribunal sobre el cual se contemplan las pautas o una doctrina probable, respecto de la cual se deben

resolver situaciones o planteamientos jurídicos semejantes bajo una misma premisa o criterio. En consecuencia, tres decisiones uniformes de la Sala Civil, como Tribunal de Casación, sobre un mismo punto de derecho, constituyen doctrina probable y los jueces podrán aplicarla a los casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte varíe de doctrina cuando juzgue erróneas las decisiones anteriores.

Será competente para conocer del recurso de casación la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia.”

(Lo subrayado es nuestro)

La jurisprudencia y precedentes son fundamentos secundarios de calificación registral, cuando no exista norma jurídica exactamente aplicable o exista vacío legal.

2.3.6.3. Doctrina

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) define la doctrina como el Conjunto de tesis y opiniones de los tratadistas y estudiosos del Derecho que explican y fijan el sentido de las leyes o sugieren soluciones para cuestiones aún no legisladas. Tiene importancia como fuente mediata del Derecho, ya que el prestigio y la autoridad de los destacados juristas influyen a menudo sobre la labor del legislador e incluso en la interpretación judicial de los textos vigentes.

2.3.6.4. Principios generales del Derecho

Los principios generales del Derecho son ideas fundamentales, generales y orientadoras que permiten interpretar el espíritu de las normas, integrar el ordenamiento y guiar su aplicación. Ejemplos clásicos son la justicia, la equidad, la buena fe y la seguridad jurídica, entre otros, aceptados por la ciencia jurídica y vinculados a exigencias de la conciencia social.

Los principios pueden variar, según la materia analizada. En el contexto registral, podemos identificar y aplicar los principios como el de legalidad, prioridad, tracto sucesivo, especialidad, publicidad, legitimación, etc.

2.2.6.5. Costumbre

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) la define como Hábito adquirido por la repetición de actos de la misma especie. La Academia la define, dentro del vocabulario forense, como la que se establece en materia no regulada o sobre aspectos no previstos por las leyes. Esta costumbre se denomina sin ley o fuera de la ley, y está llamada a llenar las lagunas legales. Representa, en ese aspecto, una de las fuentes del derecho.

Costumbre registral. En materia registral, y particularmente en la actuación administrativa, la costumbre no constituye fuente habilitante para imponer requisitos, crear trámites o sustentar defectos que no estén previstos en normas vigentes. En ese sentido, la Ley No. 38 de 31 de julio de 2000 establece:

“**Artículo 47.** Se prohíbe establecer requisitos o trámites que no se encuentren previstos en las disposiciones legales y en los reglamentos dictados para su debida ejecución. Constituye falta disciplinaria la violación de este precepto y será responsable de esta el Jefe o la Jefa del Despacho respectivo”.

2.3.7. Concepto General de Bienes

2.3.7.1. Bienes

Para comprender la relación que existe entre el Registro Público y los bienes, resulta necesario precisar el concepto de bien y su clasificación básica, ya que el Registro se vincula directamente con los bienes susceptibles de apropiación y con los derechos que recaen sobre ellos.

A partir de esta noción, los bienes suelen dividirse, en bienes muebles y bienes inmuebles.



Ilustración 1. Tipos de Bienes

2.3.7.1.1. Bienes inmuebles

De conformidad con el artículo 325 (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025), se reputan bienes inmuebles los siguientes:

1. **Las tierras¹, edificios**, caminos y construcciones de todo género, adheridos al suelo;
2. Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble;
3. Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto;
4. Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo;
5. Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma;
6. Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente;
7. Los abonos destinados al cultivo de una heredad que estén en las tierras donde hayan de utilizarse;
8. Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas;
9. Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo en un río, lago o costa;
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

¹ Las tierras o terrenos o lotes.

2.3.7.1.2. Bienes muebles

De conformidad con el artículo 326 (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025), se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en los inmuebles identificados arriba, y en general todos los que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos.

Se reputan también bienes muebles los derechos y las obligaciones, y acciones, aunque sean hipotecarias, que tienen por objeto sumas de dinero o efectos muebles; las acciones y cuotas de participación en compañías mercantiles o civiles aun cuando las mismas posean inmuebles, y las rentas y pensiones. (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025, págs. 68, art. 327)

2.3.7.1.3. De los bienes según las personas a que pertenecen

Los bienes son de dominio público o de propiedad privada.

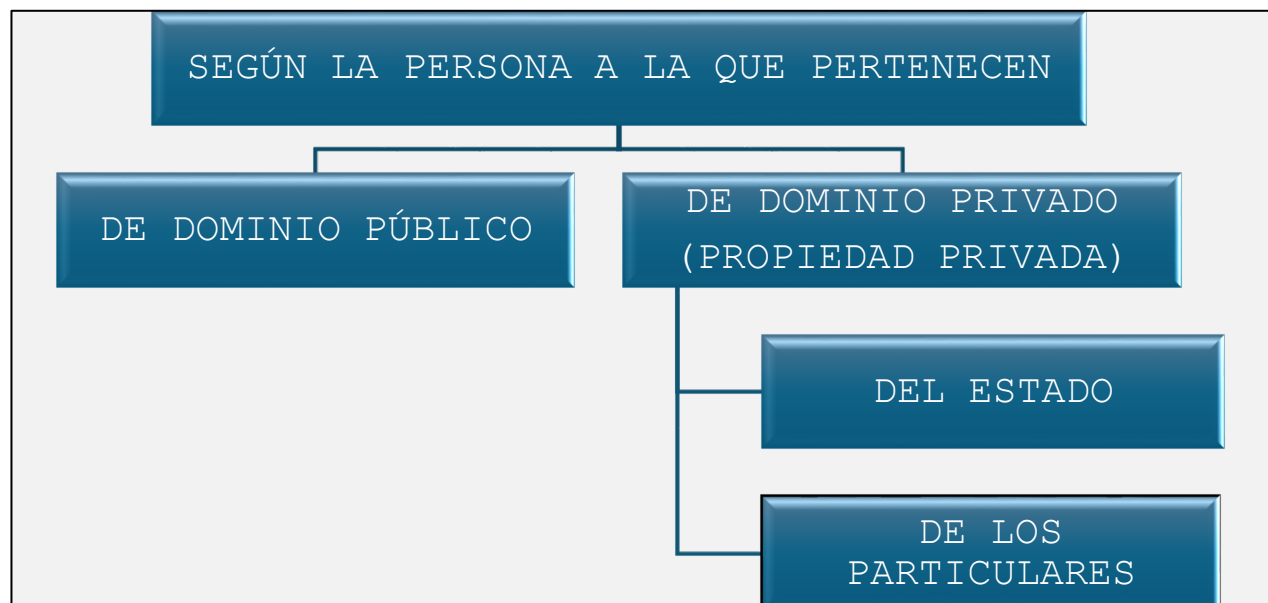


Ilustración 2. Bienes y el tipo de dominio

De conformidad con el artículo 329 (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025), son bienes de dominio público, los siguientes:

1. Los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construidos por el Estado, las riberas, playas, radas y otros análogos;
2. Los que pertenecen privativamente al Estado, sin ser de uso común, y están destinados a algún servicio público o al fomento de la riqueza nacional, como las murallas, fortalezas y demás obras de defensa del territorio, y las minas, mientras no se otorgue su concesión;
3. El aire.

Todos los demás bienes pertenecientes al Estado en que no concurren las circunstancias expresadas arriba tienen el carácter de propiedad privada. (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025, págs. 68, art. 330)

Los bienes de los municipios se dividen en bienes de uso público y bienes patrimoniales. (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025, págs. 68, art. 331)

Los bienes de dominio público y de uso público en los municipios cuando dejan de estar destinados al uso general o a las necesidades de la defensa del territorio, pasan a formar parte de los bienes de propiedad del Estado. (CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, 2025, págs. 69, art. 332)

Son bienes de uso público, en los municipios:

Los caminos vecinales, las plazas, calles, puentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas de servicio general costeadas por los mismos municipios.

Las aceras hacen parte de las calles.

Son bienes patrimoniales de los municipios:

Todos los demás bienes que los municipios posean y se regirán por las disposiciones del Código Civil, salvo lo dispuesto en leyes especiales.

Son bienes de propiedad privada:

Además de los patrimoniales del Estado y los Municipios, los pertenecientes a particulares (individual o colectivamente).

2.3.8. La topografía y los bienes inmuebles

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define la palabra Topografía como la técnica de levantar mapas y planos de un terreno a escala.

Cuando nos referimos a un inmueble, la topografía desempeña un papel esencial tanto en la etapa de inmatriculación (nacimiento de nuevas fincas) como en los procesos de verificación y actualización de las fincas ya existentes. En ese sentido, los profesionales idóneos en materia topográfica son los responsables de la representación física de los inmuebles que se formalizan ante el Registro Público, toda vez que su labor permite

otorgar certeza respecto de elementos determinantes para la identificación registral, tales como el área o superficie, la ubicación, los linderos y, cuando corresponda, su georreferenciación.

Por ello, al abordar el estudio de terrenos (inmuebles), es indispensable tener claro que estos pueden encontrarse, en términos generales, bajo alguna de las siguientes situaciones o estatus jurídicos:

1. **Ser un terreno baldío Nacional o Municipal**, o
2. **Estar inscrito en el Registro Público** (lo que comúnmente llaman titulado).

El estatus Jurídico es importante, ya que de acuerdo con el estatus del terreno (inmueble) que vamos a trabajar, va a variar nuestra ejecución.

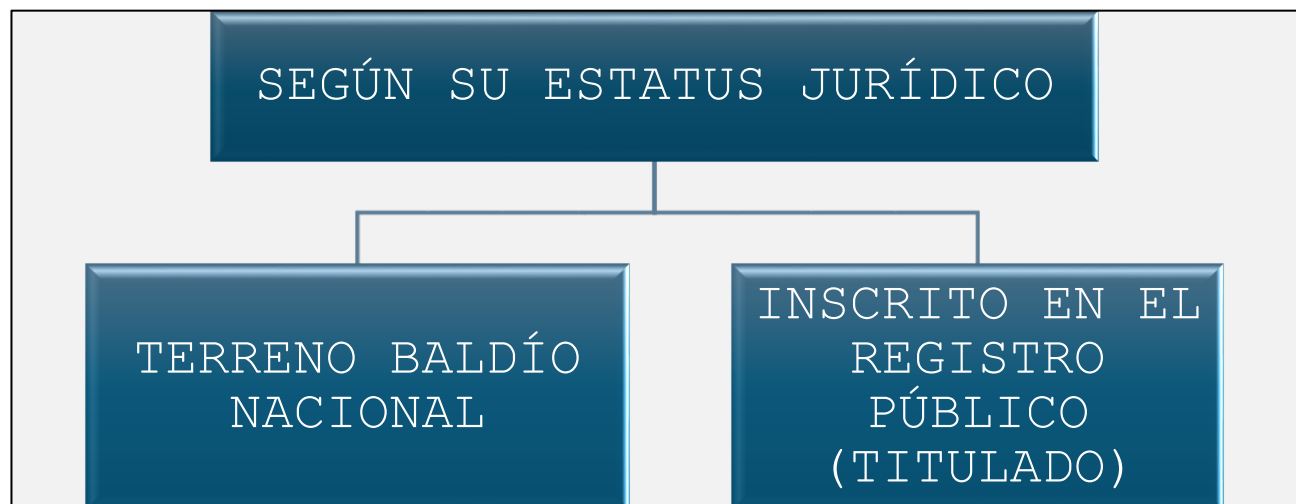


Ilustración 3. Estatus Jurídico del Bien Inmueble

Luego de la separación de Panamá con Colombia en 1903, el nuevo Estado asumió la titularidad y administración de los bienes de dominio público y de los terrenos no incorporados a la propiedad privada (comúnmente identificados como baldíos). Con el transcurso del tiempo, y conforme a los mecanismos legales de regularización y disposición de tierras estatales, el Estado han posibilitado que parcelas o lotes pasen de la condición de baldíos a propiedad particular o institucional, y posteriormente a su inscripción registral.

En el historial de un Folio Real (Finca), siempre encontraremos que su origen es una adjudicación del Estado o algún municipio, porque como se dijo anteriormente el Estado fue el primer propietario.



Ilustración 4. División Política de Panamá

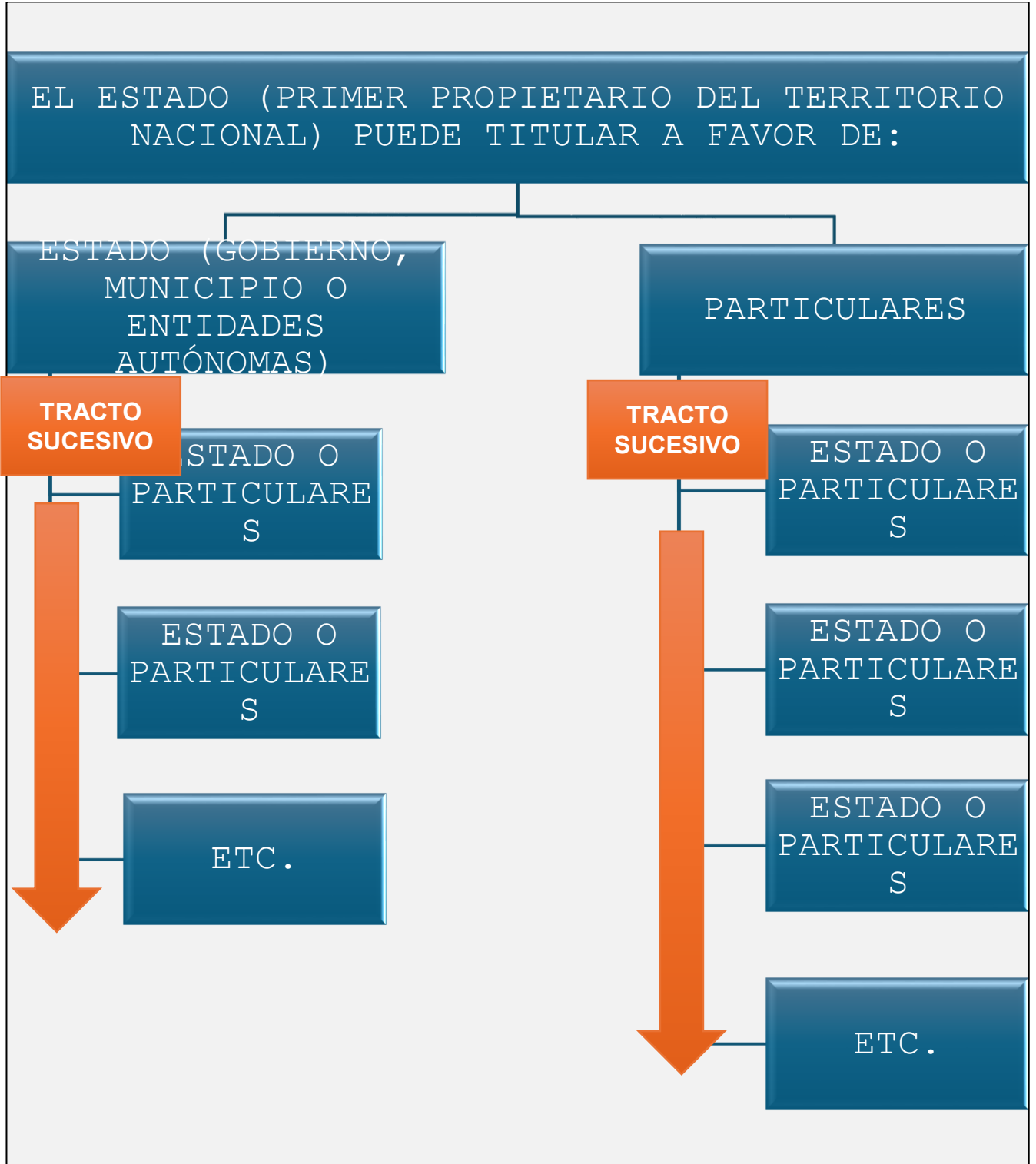


Ilustración 5. Tracto sucesivo

2.3.9. Diferencia entre un terreno baldío nacional o municipal y un terreno inscrito en el Registro Público (lo que comúnmente llaman titulado).

Con la globalización y las exigencias del sistema financiero, los bancos han reforzado la importancia de que los terrenos estén inscritos en el Registro Inmobiliario, porque esto permite verificar la titularidad y constituir garantías (como la hipoteca) con seguridad jurídica. En Panamá ocurre lo mismo, por ello es fundamental distinguir entre un terreno baldío y un terreno inscrito o “titulado”, ya que cada estatus genera efectos distintos para su disposición, transmisión y acceso al crédito.

| DIFERENCIAS | |
|---|---|
| TERRENO BALDÍO NACIONAL | INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO (TITULADO) |
| <ul style="list-style-type: none"> • NO HAY SEGURIDAD JURÍDICA • NO SE PUEDE DISPONER COMERCIALMENTE EN ENTIDADES SERIAS (BANCOS, SOCIEDADES, ETC.) • EL DOMINIO SE RECONOCE A LOS 5 AÑOS. • NO EXISTE AFECTACIÓN A TERCEROS. | <ul style="list-style-type: none"> • SÍ HAY SEGURIDAD JURÍDICA • SÍ HAY DISPOSICIÓN COMERCIAL EN ENTIDADES SERIAS (BANCOS, SOCIEDADES, ETC.) • EL DOMINIO SE RECONOCE A LOS 15 AÑOS. • HAY AFECTACIÓN A TERCEROS. |

Tabla 3. Terreno Baldío v/s Terreno Titulado

Seguridad jurídica

Es la certeza del derecho: la garantía de que la persona, sus bienes y sus derechos no serán afectados arbitrariamente y que cualquier modificación solo puede darse mediante procedimientos legales, regulares y previamente publicados. En materia inmobiliaria, existe seguridad jurídica cuando el terreno consta inscrito en un registro público accesible, donde puede verificarse titularidad, gravámenes y trámites en curso.

Disponer comercialmente en entidades serias

Es la posibilidad real de vender, financiar o garantizar operaciones con el terreno, especialmente ante entidades formales que exigen como requisito que el inmueble esté debidamente inscrito, para respaldar el acto con certeza registral.

Dominio

Es el reconocimiento jurídico de la titularidad sobre el terreno. Puede adquirirse por los modos admitidos por la ley, incluida la posesión pacífica, continua y con ánimo de dueño, durante el plazo legal.

Afectación a terceros

Son los efectos frente a terceros que produce la inscripción: se presume que cualquier persona puede conocer los actos inscritos al tener acceso al Folio Real (titularidad, gravámenes y anotaciones). Esa posibilidad de consulta es la publicidad registral, hoy reforzada por canales presenciales y digitales del Panamá.

2.3.10. Concepto y Evolución del Término Finca

En el sistema registral panameño, el Folio Real electrónico (Finca) es la numeración única y ordenada que asigna el Registro Público a cada inmueble inscrito, mediante la cual se identifica y se consulta su historial registral.

Existen dos esquemas de numeración utilizados para la creación de fincas:

- Sistema de generación de fincas por provincia (antiguo).
- Sistema de generación de Folios Reales (Fincas) único (actual).

Código de Ubicación: es un número de cuatro (4) cifras que complementa el número de finca y permite identificar el corregimiento donde se ubica el inmueble dentro de la división político-administrativa de Panamá.

2.3.11. Evolución de los Métodos de Inscripción

Finca de Tomo

Desde 1913, las inscripciones se realizaron mediante un sistema manual o manuscrito en tomos, en el cual los asientos registrales se consignaban físicamente y sin respaldo digital de imágenes.

Finca de Rollo

Desde 1973, las inscripciones se ejecutaron de forma computacional mediante un sistema automatizado de datos/procesamiento de texto (emulador), con respaldo de imágenes por microfilmación (rollo).

Finca de Redi

Desde 1999, las inscripciones continuaron realizándose computacionalmente, utilizando dos componentes: (1) emulador para el texto y (2) digitalización de imágenes en medios magnéticos (Redi).

Folio Real (Finca) FUTUREG

Desde 2014 y hasta la fecha de este trabajo, las inscripciones se realizan en un sistema único e integrado, que reúne en una misma aplicación el procesador de texto y las imágenes digitalizadas del soporte registral.

2.3.12. Datos de inscripción

De la misma manera en que han evolucionado las técnicas de inscripción, también han evolucionado los datos de identificación y ubicación de las fincas. Esto se aprecia en la siguiente imagen:



Ilustración 6. Evolución de los Métodos de Inscripción

Siendo así, la forma de identificar una finca dependerá de la etapa histórica en que fue inscrita en el Registro Público, tal como se observa en los siguientes ejemplos:

- Finca de Tomo: Finca No. 9587, inscrita al Tomo 189, Folio 334, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.
- Finca de Rollo: Finca No. 18659, inscrita al Rollo 1954, Documento 5, de la Sección de Propiedad, Provincia de Chiriquí.
- Finca de Redi: Finca No. 276659, inscrita al Documento Redi 365962, de la Sección de Propiedad, Provincia de Panamá.
- Finca de FUTUREG: Folio Real (Finca) No. 30169892, Código de Ubicación 8712.

2.3.13. Sobre la información básica de los bienes inmuebles inscritos en el Registro Público

Las constancias del Registro Público en materia inmobiliaria constituyen un aspecto esencial que todo funcionario de las secciones calificadoras debe dominar. Por ello, debe conocer la información básica que debe verificar en cada bien inmueble, a fin de confrontarla con el documento objeto de calificación y así preservar la seguridad jurídica tanto de las inscripciones existentes como de la nueva inscripción que se pretende practicar.

En general, el inmueble o Folio Real (Finca) contiene información básica que el funcionario debe saber identificar, entre ellas:

2.3.13.1. Datos Generales

Ilustración 7. Datos Generales

2.3.13.2. Registro Electrónico Activo

(INMUEBLE) PENONOMÉ Código de Ubicación 2509, Folio Real N° 1234 (F) - Folio

Inicio

Cerrar Ejecutar Datos Generales Relaciones Registro Electrónico Registro Previo Bitácora de Acciones Prelación Textos Inscripciones Electrónicas Textos Inscripciones Previas Certificados Emitidos Incidencias Suscripciones Alerta Registr

Acciones Mostrar

Vigentes No

| Derechos/Actos/Otras Operaciones | Número de Entrada | Fecha de Inclusión |
|---|-------------------|--------------------|
| Propiedad a favor de AGROGANADERA DEL ISTMO,S.A. Asiento Electrónico N° 1 (Migración a Folio Electrónico) | 325203/2021 (0) | 13/may/2014 |
| Hipoteca a favor de BANCO GENERAL, S.A. Asiento Electrónico N° 1 (Migración a Folio Electrónico) | 325203/2021 (0) | 10/jun/2014 |
| RESTRICCIONES Asiento Electrónico N° 1 (Migración a Folio Electrónico) | 325203/2021 (0) | 30/sept/2013 |
| ► MIGRACIÓN A FOLIO ELECTRÓNICO Asiento Electrónico N° 1 (Migración a Folio Electrónico) | 325203/2021 (0) | 31/ago/2021 |
| CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA DE BIEN INMUEBLE Asiento Electrónico N° 1 (Migración a Folio Electrónico) | 325203/2021 (0) | 10/jun/2014 |

Ilustración 8. Registro Electrónico Activo

2.3.13.2. Prelación

(INMUEBLE) SANTIAGO Código de Ubicación 9901, Folio Real N° 11560 (F) - Folio

Inicio

Cerrar Ejecutar Datos Generales Relaciones Registro Electrónico Registro Previo Bitácora de Acciones Prelación Textos Inscripciones Electrónicas Textos Inscripciones Previas Certificados Emitidos Incidencias Suscripciones Alerta Registr

Acciones Mostrar

| Número de Entrada | Tipo de Entrada | Tipo de Trámite | Estado | Registrador Asignado | Relación |
|-------------------|------------------|---|---|-----------------------------|----------|
| ► 833/155 (0) | Registro | | Sin estado en Emulador. | | |
| 11085/233 (0) | Registro | Derechos de Calificación, VENTA | Inclusión de Datos (Migración) | | |
| 212770/2007 (0) | Registro | Derechos de Calificación, JUICIO DE... | Listo para entrega como Trámite Agotado | | |
| 92003240/2014 (0) | Publicidad | Certificado de Propiedad | Entregado como Trámite Agotado | FEDI ANTONIO FLOREZ CAB... | |
| 192361/2015 (0) | Registro | Auto de Secuestro, Embargo, Dema... | Cancelado por Edicto Parcial | SUSANA VARGAS MORALES | |
| 166913/2017 (0) | Registro | Auto de Secuestro, Embargo, Dema... | Cancelado por Número | XENIA DEL CARMEN MOREN... | |
| 434744/2019 (0) | Registro | Corrección por Causas Imputables a... | Listo para entrega como Trámite Agotado | CARLOS ABDIEL CAMARGO ... | |
| 261667/2022 (0) | Registro | Cancelación de Auto, Secuestro, Em... | Listo para entrega como Trámite Agotado | OVIDIO GUERRA GIL | |
| 370548/2023 (0) | Registro | Constitución o Transferencia de Do... | Suspendido | AIDA CAMARENA MORALES | |
| 451219/2024 (0) | Trámite Jurídico | Derechos de Calificación, Memorial p... | Trámite Agotado | CRIZANTA ELIDA AVECILLA ... | |

Ilustración 9. Prelación

2.3.14. Flujograma de los documentos que ingresan al Registro Público

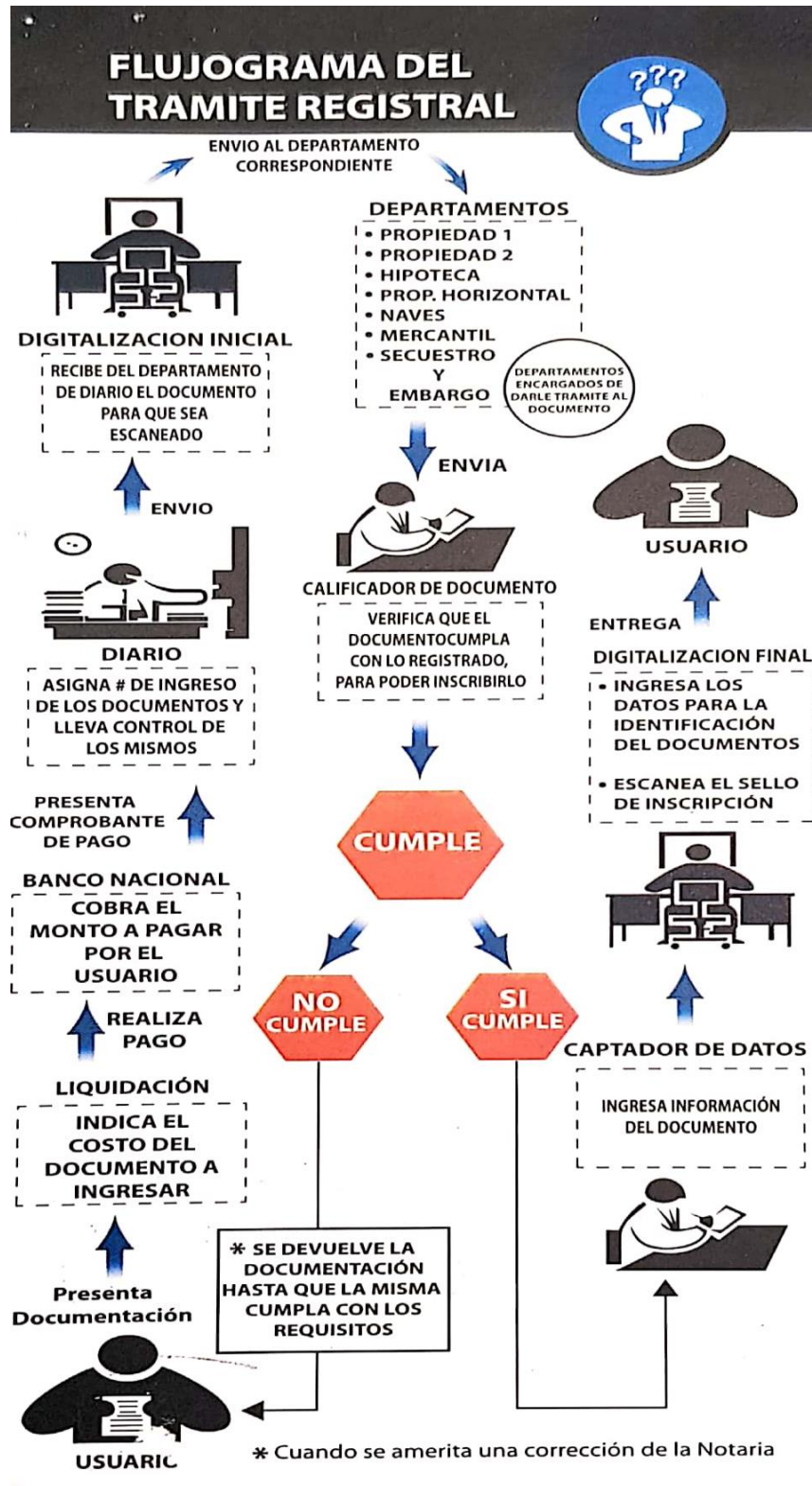


Ilustración 10. Flujograma No. 1

FLUJOGRAMA CADUCIDAD DE ENTRADA O ASIENTO REGISTRAL

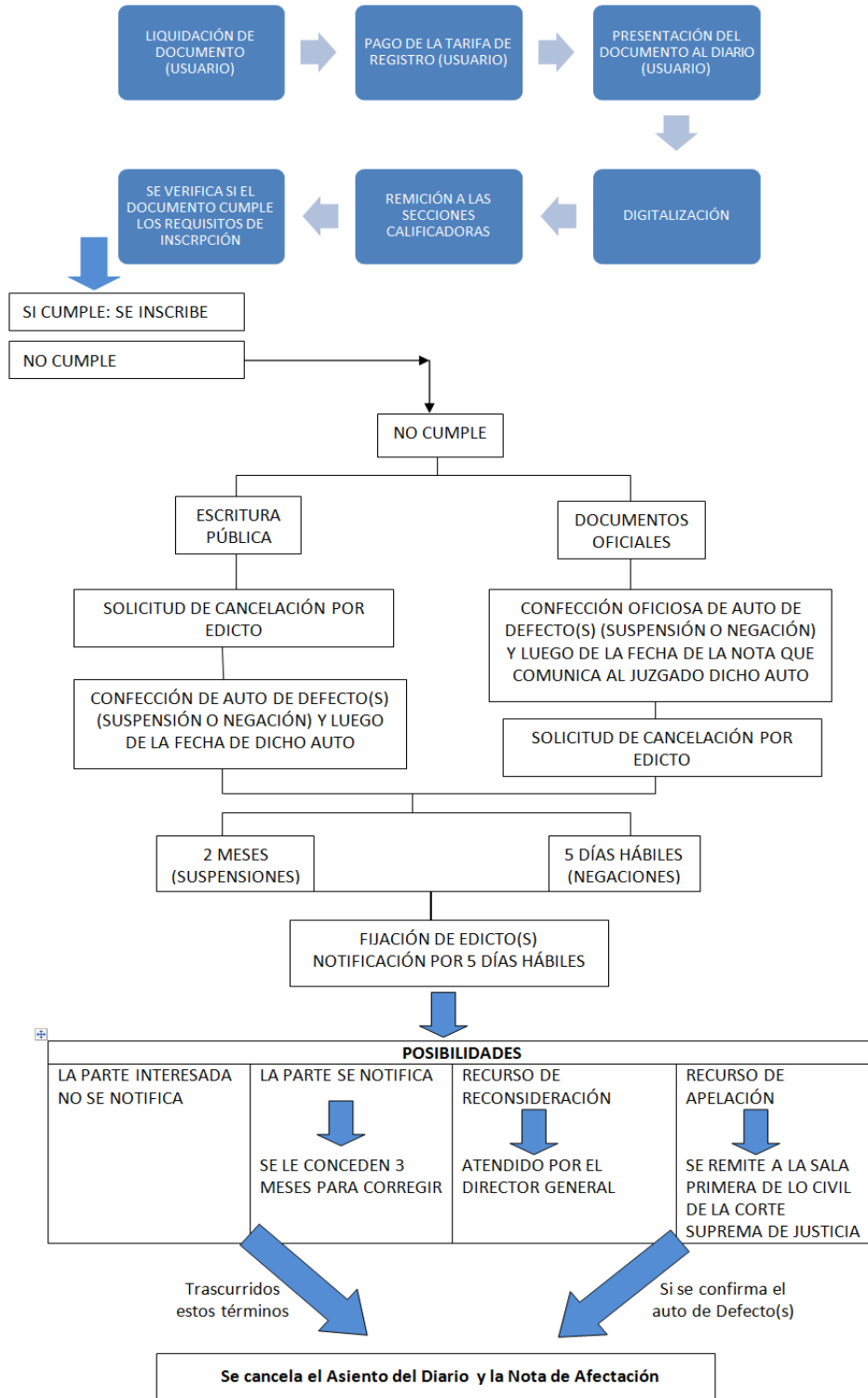


Ilustración 11. Flujograma No. 2

2.4. PRINCIPIOS REGISTRALES

2.4.1. Principio de Titulación Auténtica

El Principio de Titulación Auténtica se vincula directamente con los actos o contratos que pueden acceder a la inscripción registral. En términos generales, la Ley reconoce como autoridades facultadas para emitir títulos inscribibles a los Notarios Públicos y a los Jueces (mediante resoluciones judiciales). Sin embargo, surge una pregunta clave: ¿son inscribibles todos los títulos emitidos por estas autoridades?

La respuesta debe ser matizada. Aun cuando el instrumento cumpla con las formalidades de forma exigidas para su emisión por la autoridad competente no basta la autenticidad formal para que un título sea inscribible. Para que proceda la inscripción, el documento debe cumplir, además, con los requisitos de fondo que la normativa registral exige para el acto o contrato que se pretende acceder al Registro.

En otras palabras, la forma auténtica es condición necesaria, pero no suficiente. Puede ocurrir, por ejemplo, que un notario expida un acta cumpliendo todas las exigencias formales; sin embargo, si el contenido del instrumento no corresponde a un acto inscribible o no reúne los requisitos sustanciales exigidos por la Ley para producir efectos registrales, no será procedente su inscripción.

El Doctor (Van Eps, 2013) plantea que la palabra título tiene dos significados. El primero, en sentido sustantivo o material, hace relación al acto o contrato en si (tal como,

por ejemplo: cuando hablamos de una adquisición a título de compraventa, de donación, etc.) en tanto que el segundo, en sentido formal o instrumental, se refiere al documento en que consta el acto o contrato. Este a su vez citó a los siguientes autores:

“Para ROCA SASTRE la importancia del título instrumental es fundamental, en tanto que resulta el medio indispensable para el ingreso de los actos inscribibles en los libros registrales, medio como tal, regulado por principios rígidamente formalistas.

Según CABANELLAS el “título auténtico” es el documento-título en sentido formal-expedido por un funcionario público autorizado para ello y con Fe Pública. Atendiendo el contenido del artículo 3° de la Ley Hipotecaria se ha formado, entonces el llamado principio de titulación auténtica que implica que solo son inscribibles en el Registro los documentos enumerados de manera concreta en la Ley que rige el sistema inmobiliario. Dicho artículo 3° se refiere a las escrituras públicas, resoluciones judiciales ejecutoriadas y otros documentos auténticos expedidos por la autoridad judicial, por el gobierno y sus agentes, en la forma prescrita por los reglamentos”.

2.4.1.1. La Titulación Auténtica en el Código Civil de Panamá

El Doctor (Van Eps, 2013) define en su libro lo siguiente: El principio de titulación auténtica se encuentra recogido en el Artículo 1756 del Código Civil panameño que se inspira en el ya mencionado artículo 3° de la Ley Hipotecaria Española de 1861 y que dice:

“Solo pueden inscribirse en el Registro los títulos que consten de escritura pública, de sentencia o auto ejecutoriado o de otro documento auténtico expresamente determinado por la Ley para este efecto”.

Este a su vez citó a los siguientes autores:

“En opinión de PÉREZ LASALA ello significa que los documentos inscribibles son los notariales, judiciales, y cualesquiera otros auténticos. Piensa que nuestro código se ha referido al emplear la última expresión, a los documentos administrativos, que también tienen carácter de auténtico.

GÓMEZ GALLIGO plantea, respecto al título formal, que el documento presentado para su inscripción deberá reunir la forma adecuada al negocio jurídico celebrado, así como los requisitos por la legislación para practicar su inscripción”.

El Doctor (Van Eps, 2013) continúa diciendo: “Así en cuanto a la forma adecuada al negocio celebrado, la calificación registral deberá apreciar si el negocio es de los llamados solemnes, en los cuales la forma es sustancial, o si está sujeto a la regla general sobre libertad de forma”.

En los actos o negocios solemnes, la calificación de la forma debe ser especialmente rigurosa, pues la inobservancia de requisitos formales puede generar

nulidad absoluta. No obstante, la calificación también alcanza a los negocios no solemnes, aunque sean válidos sin formalidades especiales, para su acceso al Registro se exige, como regla, la forma pública.

Sobre los actos solemnes, el Código Civil contiene disposiciones relacionadas, entre ellas los artículos 1220, 1221, 1130 y 1131.

En nuestro derecho positivo solo excepcionalmente, por disposición expresa de la ley, tienen acceso al Registro documentos privados (Decreto Ley No. 2, 1955, págs. 2, art. 21).

Se hace necesario aclarar que, en el caso de ciertos actos inscribibles en el Registro Mercantil, pueden ser inscritos documentos privados simplemente “protocolizado”. (Decreto No. 130, 1948, págs. 2, art. 2, #3).

Según la Licenciada (Rodríguez de Lopez, 2007), se fundamenta en el artículo 1756 del Código Civil que pasamos a transcribir:

“Artículo 1756. Solo pueden inscribirse en el Registro los títulos que consten de escrituras públicas, de sentencia o auto ejecutoriado o de otros documentos auténticos, expresamente determinado por la ley para este efecto”.

Así, este principio, recogido en el artículo 1756 del Código Civil, se inspira en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria Española de 1861, de contenido muy similar al nuestro, y cuya relevancia formal se refuerza con lo dispuesto en los artículos 1220, 1221, 1130 y 1131.

En consecuencia, aunque el título tenga por finalidad la inscripción del derecho real que contiene, debe advertirse que solo por los modos legalmente previstos puede practicarse la inscripción. Por ello, no procede inscribir un derecho real mediante la simple presentación de un protocolo notarial, ni mediante un documento otorgado en el exterior ante cónsul panameño; en este último caso, deberá cumplirse el trámite correspondiente ante Notario de Circuito de la República de Panamá. (Decreto No. 130, 1948)

2.4.2. Principio de Rogación

El Registro Público se rige, entre otros, por el principio de rogación, en virtud del cual actúa a petición de parte y no de oficio. En ese sentido, cuando una persona presenta la documentación correspondiente y la ingresa a la Sección de Diario, se entiende que manifiesta su voluntad de que el documento sea calificado por los registradores y, de cumplir con los requisitos legales y registrales, se practique la inscripción solicitada.

Este principio no se limita a los documentos que ingresan por Diario, sino que también se proyecta sobre otros trámites que se gestionan en el Registro Público, incluyendo aquellos atendidos por la Oficina de Asesoría Legal y demás dependencias registrales, en la medida en que requieren una solicitud del interesado para su tramitación.

No obstante, existen supuestos en los que la normativa autoriza al registrador a actuar de oficio; en tales casos, no resulta aplicable el principio de rogación.

Van Eps (2013, pág. 33) hace referencia a Pérez Lasala quien afirma que "en virtud del principio de rogación los asientos del Registro se practican a solicitud de parte interesada. La situación del Registrador es rogada, pues, aunque tenga conocimiento de que en la realidad jurídica se ha producido un acto registrable, no podrá actuar de oficio.

La petición de inscripción es el primer trámite del procedimiento registral. El carácter rogado se refiere únicamente al momento de iniciación del procedimiento, pues una vez hecha la presentación, los trámites ulteriores se efectúan de oficio. (Van Eps, 2013, pág. 33)

El Doctor (Van Eps J. , 2013) cita a Don Jerónimo González, los procedimientos hipotecarios (registrales) a los que cataloga dentro de los actos de jurisdicción voluntaria, se inician de parte y el Registrador solamente en casos excepcionales, práctica de oficio, los asientos reglamentarios en los libros principales. No basta con que conozca la situación hipotecaria (registral) de una finca o derecho, sino que será precisa una manifestación de voluntad de los interesados para que el encargado del Registro proceda a practicar las operaciones correspondientes.

2.4.2.1. El Principio de Rogación en el Código Civil de Panamá

Al respecto el artículo 1757 del Código Civil dispone lo siguiente:

“Artículo 1757. La inscripción podrá pedirse por el Notario ante quien se ha otorgado o protocolizado el instrumento, o por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trata de inscribir, o por su representante legal o apoderado. Se presume que quien lleva el instrumento al Registro tiene poder para ese efecto y para interponer todos los recursos legales a que hubiere lugar.”

Según el Doctor (Zurita Zambrano, 2014), el Principio de Rogación está vinculado con el consentimiento de cada persona, pues la petición de inscripción se formula por parte del titular registral, esto es, que se realiza instancia de parte y nunca de oficio, porque el registro tiene una función declarativa y no constitutiva o sustantiva. Los derechos reales nacen, se modifican se transmiten y se extinguen fuera del Registro Público de la Propiedad; y solo cuando se desea que surtan efectos frente a un tercero se inscriben, a petición de parte legitimada.

2.4.3. Principio de Seguridad jurídica registral

La seguridad jurídica es la garantía que se le ofrece al usuario en las transacciones o actos jurídicos, por medio de la inscripción, anotación, asiento, apunte o copia en el Registro Público.

Artículo 17. Las autoridades de la República están instituidas para proteger en su vida, honra y bienes a los nacionales dondequiera se encuentren y a los extranjeros que estén bajo su jurisdicción; asegurar la efectividad de los derechos y deberes individuales y sociales, y cumplir y hacer cumplir la Constitución y la Ley. (Constitución Política de la República de Panamá, 1972, pág. 29 art. 17)

2.4.3.1. Seguridad jurídica en la jurisprudencia

Caso: Adnaloy Ltd, S.A. vs Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas

Sentencia de 4 de mayo de 2010

Corte Suprema de Justicia, Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo

Expediente: 514-08

El cuanto, al principio de seguridad jurídica, este supone claridad en la normativa que debe ser aplicada al ciudadano o certeza en la norma que se le debe aplicar, porque esto lleva al ciudadano a saber a qué atenerse en su relación con el Estado y los demás particulares, es por ello por lo que las autoridades administrativas, deben sujetarse al principio de legalidad. Una norma oscura dificulta la confianza del ciudadano. Correlativamente, este principio implica que los ciudadanos, ante dicha confianza, puedan tener observancia y respeto de las situaciones derivadas de la aplicación de normas válidas y vigentes, porque existe una expectativa razonable de que la actuación de la Administración es en Derecho.

(Adnaloj Ltd, S.A. vs Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, 2010).

2.4.4. Principio de Tracto sucesivo

Este principio registral impone que toda inscripción debe fundarse en un derecho previamente inscrito, respetando la continuidad jurídica en el historial de titularidades. Este principio cobra especial relevancia en el régimen de Propiedad Horizontal, donde las unidades derivan de una finca matriz y la cadena de titularidad debe mantenerse sin interrupciones.

En el glosario del Manual de Calificación, lo define como la correlación entre el título que se presenta y la constancia registral, de manera que el Tracto Sucesivo ordena sucesivamente y de manera concatenada los asientos registrales dentro de cada folio sobre la base del nexo causal entre la titularidad del transferente y la del adquirente que inscribe. (Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, 2019, pág. 284).

Van Eps (2013, pág. 42) cita a Pérez Lasala quien señala que el principio de tracto sucesivo se cumple en dos formas posibles:

a) Destinando un asiento independiente a cada acto registrable. Por eso, no se permitirá la inscripción del derecho a favor de persona alguna, sino que aparezca inscrito el del transferente en su asiento correspondiente. En este supuesto, el principio actúa como requisito de previa inscripción y recibe el nombre de tracto formal. b) Consignado en un

mismo asiento, siempre ordenadamente, varios actos registrables. Actuando en esta forma, que solo se permite en casos excepcionales, recibe el nombre de tracto abreviado o comprimido.

El principio de Tracto Sucesivo lo podemos encontrar entre los artículos 1758, 1767, 1798 y 1799 del Código Civil de la República de Panamá.

2.4.5. Principio de Publicidad registral

Es el principio mediante el cual los efectos jurídicos del Registro Público se proyectan frente a terceros. Lo inscrito se presume como cierto y se entiende que es válido hasta que se prueba lo contrario. Esto proporciona seguridad jurídica tanto a propietarios como a acreedores y compradores.

Respecto a este principio el artículo 1753 del Código Civil panameño señala lo siguiente:

Artículo 1753. El Registro Público tiene los objetos siguientes:

1. ...

2. Dar eficacia y publicidad a los actos y contratos que le imponen gravámenes o limitaciones al dominio de los mismos bienes;

3. ...

4. ...

La finalidad de la publicidad es dar certidumbre a las relaciones de responsabilidad, y su registro es un poderoso medio de publicidad que sirve de garantía suficiente a los terceros que se hallen interesados en ciertos actos y operaciones mercantiles de trascendencia, y no para las partes involucradas. (Sentencia del 20 de octubre de 2000, Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Proceso Ordinario Inmobiliaria Sittón, S.A. vs. Inversiones Puebla, S.A, pág. 221).

2.4.6. Principio de Prioridad

Como su nombre lo indica, este principio resalta la importancia del ingreso del título al Diario, debido a que, conforme a la Ley, solo los títulos inscritos producen efectos frente a terceros. En consecuencia, si una persona adquiere, por ejemplo, un bien inmueble (Finca) mediante escritura pública, pero este instrumento no se presenta al Diario para su inscripción, esa adquisición no es oponible a terceros.

Esto implica que, al no haberse producido el cambio en el plano registral, existe el riesgo de que un tercero presente al Diario otro título respecto del mismo inmueble y, de cumplir con los requisitos registrales, llegue a inscribirse como titular registral (dueño), generando conflictos de prioridad y afectando la seguridad jurídica que procura el sistema registral.

Van Eps (2013, pág. 34) cita a Pérez Lasala quien señala que "El principio de prioridad o rango establece que el acto registrable que primeramente ingresa al Registro tiene preferencia a cualquier otro que ingrese con posterioridad, aunque el título fuese de fecha

anterior. Este principio gradúa la preferencia de los derechos según la máxima <<prior in tempore potior in iure>> (el primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho). La prioridad viene dada por el momento de la presentación del título en el Registro".

Es decir, que el principio de prioridad significa que, en el Registro, tiene preferencia el título que se presenta primero, aunque exista otro documento firmado en fecha anterior pero ingresado después. Así, la prioridad no la da la fecha del documento, sino la fecha y hora de entrada al Registro.

2.4.7. Principio de Legalidad

El principio de legalidad (en sentido estricto) se enuncia de la siguiente manera: "todo acto de los Órganos del Estado debe encontrarse fundado y motivado en el derecho en vigor". Es decir que todo acto de la autoridad debe tener fundamento en una norma jurídica vigente y, más allá, dicha norma jurídica debe encontrar su propio sustento en una norma superior. Este principio tiene un origen histórico antiguo y se ha venido enriqueciendo durante el desarrollo del pensamiento político y jurídico. (Sentencia de 25 de enero de 2011).

Van Eps (2013, pág. 34) cita a Pérez Lasala afirma que según el principio de legalidad solo son inscribibles los títulos que son válidos y que cumplen los requisitos exigidos por las leyes para su registro. La calificación de los títulos constituye el medio hábil para hacer efectivo el principio de legalidad y consiste en un examen previo, depurador de la titulación presentada para que únicamente tengan acceso al registro los títulos válidos y perfectos,

siempre que no surjan obstáculos derivados del Registro. Si los títulos no son válidos o existen obstáculos impedimentos en los asientos registrales, tales títulos deberán rechazarse.

2.4.8. Principio de Especialidad

El principio de especialidad se refiere a la exigencia de que todo título que ingresa al Diario contenga información clara, completa e inequívoca sobre el inmueble, el derecho o acto que se pretende inscribir y las personas intervinientes. Su finalidad es garantizar que el Registro publique datos precisos y que el bien quede perfectamente individualizado, evitando confusiones, duplicidades o afectaciones a la seguridad jurídica.

2.4.8.1. Principio de Especialidad en el Código Civil de Panamá

Este principio se refleja, principalmente, en los artículos 1765 y 1744 del Código Civil, que establecen las “circunstancias” que deben constar en los instrumentos y en las inscripciones:

“Artículo 1765. Toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad relativa a inmuebles expresará, además de las circunstancias de toda inscripción, las que exige el Artículo 1744.

En las demás inscripciones que se refieran a la misma finca no se repetirán las circunstancias del ordinal 1°, pero se hará mención de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción”.

“Artículo 1744. En los instrumentos que se otorguen, las cosas y cantidades serán determinadas de una manera inequívoca y si se tratare principal u ocasionalmente de inmuebles se harán constar las circunstancias siguientes:

1. la naturaleza, situación, cabida, linderos, calle y número (si fuere finca urbana) y nombre del inmueble, objeto directo o indirecto del instrumento;
2. la naturaleza, valor, extensión, condición y cargas de cualquier especie del derecho a que se refiere el instrumento; y
3. el nombre y apellido, sexo, estado, edad, naturaleza y domicilio de la persona a cuyo favor se haga la transmisión de un derecho y los de aquellos que lo transmiten.

Si al contrato accediere fianza, deberá expresarse la concurrencia del fiador y los términos en que se obliga.

Quando los instrumentos se refieran a inmuebles inscritos en el Registro Público, no se repetirán las circunstancias del ordinal primero, pero se hará mención de las modificaciones que indique el nuevo título y del asiento en que se halle la inscripción”.

Podemos advertir que los artículos citados precisan las circunstancias mínimas que deben constar en los instrumentos y, por ende, en toda inscripción, a fin de garantizar la determinación e identificación inequívoca del inmueble, del derecho inscribible y de las

partes intervinientes. En el mismo sentido, resultan pertinentes los artículos 1801 y 1769 del Código Civil:

“Artículo 1801. En las escrituras anteriores al 1 de enero de 1914, referentes a predios rústicos, no se requiere como circunstancia esencial para el registro la cabida del inmueble, con tal que sus linderos estén bien definidos y basten para establecer su identidad”.

“Artículo 1769. Todo inmueble que se inscriba en el Registro de la Propiedad será designado con un número, y con ese número será conocido y determinado dicho inmueble en las certificaciones y copias que se expidan y en los catastros para el cobro de los impuestos”.

Este principio encuentra también sustento en disposiciones reglamentarias, específicamente en los artículos 31 y 60 del Decreto No. 9 de 1920, así como en los artículos 28, 32 y 33 del Decreto No. 106 de 30 de agosto de 1999,

2.4.9. Principio de la Legitimación y Fe Pública Registral

Este principio protege a los terceros adquirentes, en la medida en que no solo se presume su buena fe, sino que además cuentan con el respaldo de la información contenida en las constancias registrales del bien inmueble, las cuales se presumen expresión de la realidad jurídica publicada por el Registro. En consecuencia, el tercero que

contrata confiando en lo que el Registro refleja obtiene una tutela reforzada, pues su actuación se apoya en la publicidad y certeza que el sistema registral procura garantizar.

Este principio encuentra su fundamento en los artículos 1762, 1763, 1767, 1781, 1791 y 582 (inciso 2°) del Código Civil, así como en el artículo 46 del Decreto No. 9 de 1920 y en los artículos 21, 60 y 61 del Decreto No. 106 de 30 de agosto de 1999.

2.5. EL NOTARIADO EN PANAMÁ

El notariado es la función pública que otorga fe pública sobre determinados actos y documentos, para darles autenticidad, fecha cierta, conservación y posibilidad de expedir copias/testimonios con valor jurídico.

El Notario es un funcionario público autorizado para dar fe, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos extrajudiciales (Cabanellas de las Cuevas, 2005, pág. 270). En otras palabras, es una persona a la que el Estado, a través del Órgano Ejecutivo, ha encargado para otorgar fe pública a ciertos actos e instrumentos, a propósito que resulten fidedignos frente a terceros. (Sentencia de 29 de diciembre de 2021. Advertencia de Inconstitucionalidad Baham Development, Inc. c contra artículo 1740 del Código Civil., 2021)

En Panamá, aún no se cuenta con una ley que regule el notariado, en su lugar, el régimen jurídico notarial se encuentra disperso y se apoya principalmente en dos cuerpos normativos:

- Código Civil, que regula la figura del notariado y aspectos sustantivos vinculados a la función en el Libro Quinto, Título I: “Del Notariado” (arts. 1714 a 1752).
- Código Administrativo, que desarrolla elementos de organización y operación del servicio notarial en el Libro Cuarto, Título XVI: “Notariado” (arts. 2112 a 2139).

2.5.1. El Notariado en el Código Administrativo de Panamá

La legislación panameña, en el artículo 2120 del Código Administrativo, dispone que, para ser Notario de Circuito, Principal o Suplente, en Panamá y Colón se requieren las mismas cualidades que para ser Magistrado de la Corte Suprema de Justicia.

En consecuencia, el aspirante debe cumplir con los requisitos constitucionales exigidos para dicho cargo, entre ellos: ser panameño por nacimiento, haber cumplido 35 años, estar en pleno goce de los derechos civiles y políticos, ser graduado en Derecho con el título debidamente inscrito, y haber completado un período de diez (10) años durante el cual haya ejercido indistintamente la profesión de abogado u otros cargos públicos jurídicos equivalentes (en los términos previstos por la Constitución).

Adicionalmente, el propio artículo 2120 contiene una restricción expresa: no podrá designarse Notario a quien haya sido condenado por delito común.

La exigencia de formación y experiencia jurídica en el notario responde a la naturaleza compleja de su función, ya que no actúa únicamente como fedatario, sino como un operador jurídico que estructura el instrumento público y orienta a los otorgantes para que su voluntad se manifieste, de manera correcta, dentro de los límites de la ley, garantizando la legalidad, coherencia y eficacia del acto documentado.

2.5.2. El Notariado en el Código Civil de Panamá

El artículo 1739 del Código Civil establece que los notarios responden por la parte formal de los instrumentos notariales; mientras que el artículo 1727 del mismo cuerpo legal dispone que el Notario es depositario de la fe pública respecto de los actos y contratos que deban otorgarse ante él.

En ese sentido, el notario panameño no se limita a autenticar lo declarado por las partes, sino que cumple una función de asesoramiento jurídico imparcial, informándoles sobre la forma correcta de instrumentar su voluntad y sobre las consecuencias jurídicas del negocio que pretenden celebrar, con el objetivo de garantizar la validez, eficacia y seguridad jurídica del acto.

2.5.3. Principios fundamentales del Derecho Notarial panameño

2.5.3.1. Principio de la Forma

El doctor (Barrios González, 2024) señala que el ejercicio del Derecho trae consigo el ejercicio de las formas, y es que el ejercicio de un derecho presupone dos relaciones

jurídicas distintas, pero subordinadas la una a la otra, en donde la forma sirve al derecho sustancial como un mecanismo de eficacia; es la relación que hay entre el Derecho Procesal o Adjetivo (formal) y el Derecho Objetivo o Sustantivo (sustancial). En este sentido, la forma tiene por objeto la tutela de una relación sustancial.

En el Derecho Notarial esto se manifiesta en cuanto el ordenamiento jurídico establece, por una parte, la potestad de ejercer derechos: el derecho de contratación, el derecho de disposición, el derecho de testar, etc., todos ellos en el marco de la autonomía de la voluntad, mientras que, por otra parte, establece la obligación, so pena de nulidad, de ejercer esos derechos mediante el cumplimiento de formalidades y la comparecencia ante un notario que, en ejercicio de la función notarial, deberá dar fe pública de que en el ejercicio del derecho determinado se han cumplido las formalidades que la ley establece según la naturaleza de la declaración, acto o contrato. (Barrios González, 2024).

2.5.3.2. Principio de Inmediación

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define la palabra Inmediación como “Cualidad de inmediato” y “Proximidad en torno a un lugar.”

El Doctor (Barrios González, 2024) adecua la definición que da la RAE al Derecho Notarial y define al principio de inmediación, como la presencia física, directa e inmediata de las personas y las cosas ante el notario para hacer que la comunicación directa y cierta genere la autenticidad de la declaración, acto o contrato.

2.5.3.3. Principio de Unidad del Acto

La definición de "unidad" (que deriva del latín "unitas") que nos da el Diccionario de la Real Academia Española es unidad de todo ser, en virtud de la cual no puede dividirse sin que su esencia se destruya o altere; mientras que "acto" (que deriva del latín "actus") es "acción", y "acción" puede entenderse en dos acepciones: como ejercicio de la posibilidad de hacer, o como resultado de hacer. Celebración pública o solemne. (Barrios González, 2024).

2.5.3.4. Principio de Notoriedad

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define Notorio como (deriva del latín "notorius") "público y sabido por todos" y "Claro, evidente."

En Derecho Notarial, la notoriedad se refiere a un principio rector que se fundamenta en el imperativo de incorporar en el instrumento notarial hechos no individualizados por la percepción del notario sino conocidos por él o acreditados mediante documentación, que guardan relación con requisitos de legitimación o representación. (Barrios González, 2024).

2.5.3.5. Principio de la Buena Fe

El principio de buena fe notarial consiste en la disposición del notario de actuar convencido de que quien realiza un acto o negocio jurídico, en su presencia, lo hace exponiendo la verdad, de manera lícita y justa. (Barrios González, 2024).

2.5.3.5.1. Importancia práctica

La importancia de este principio en el ejercicio de la función notarial deriva de la importancia que la buena fe tiene en materia de contratos y obligaciones, de derechos reales y de posesión, que son negocios jurídicos que se celebran ante el notario, sin soslayar la buena fe que el notario debe dispensar al usuario que comparece por ventanilla a realizar atestaciones en documentación privada y cotejos de documentos públicos y privados. (Barrios González, 2024).

2.6. ANTECEDENTE DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU TERMINOLOGÍA

El origen de la Propiedad Horizontal, según diversos autores, se vincula a formas antiguas de convivencia y uso compartido del espacio, con vestigios en civilizaciones como Egipto (308–246 a. C.), Caldea (c. 2000 a. C.) y Roma.

No obstante, abordar la Propiedad Horizontal no resulta sencillo, principalmente, con el hecho de que el término como tal, traslada a la imaginación del oyente hacia los alcances del concepto con solo escucharlo. Además, las distintas legislaciones contemplan distintos alcances; pero por lo general, tienen en común el tema de la coexistencia entre la propiedad privada y el condominio.

La terminología suele asociarse a Roma, donde se concebía la propiedad como una proyección vertical que se extendía desde el subsuelo hasta el cielo, lo que ayuda a explicar el desarrollo histórico del concepto.

En ese orden de ideas (SOLA BRACAGLIA, y otros, 2011), señalaron que, en el Derecho Romano clásico, la extensión de dominio se evidenciaba claramente en la máxima: “qui dominus est soli dominus est coeli et inferorum”, ello es que el dueño del suelo, lo era, por arriba, hasta el cielo y, por debajo, hasta las profundidades del infierno.

A pesar de que la terminología es una relación lógica de la contraposición a la Propiedad Vertical de los Romanos, los distintos autores no contemplan la posibilidad de que en el Derecho Romano haya existido el germen de la Propiedad Horizontal. Pero esto no significa que los romanos no hayan practicado, informalmente, la copropiedad de inmuebles, así, por ejemplo, entre dos o más familias de clase media se reunían para lograr edificaciones, respetándose la propiedad privada y la común.

(SOLA BRACAGLIA, y otros, 2011) también señalaron que para algunos autores no se ha podido determinar con exactitud el nacimiento y motivo del término Propiedad Horizontal, creyendo que con él se había procurado introducir una clara diferencia con la propiedad vertical, originada como lógica consecuencia de la aplicación del principio romano de la accesión (superficie solo cedit), conforme el cual cede el dominio del suelo tanto lo que se encuentra en su profundidad como aquello que exista, se plante o edifique en la superficie.

Por tanto, con esa concepción histórica, cualquier modalidad de dominio que no se proyectara estrictamente de manera vertical (del subsuelo al cielo), sino que se extendiera más bien en forma paralela al horizonte, tendía a identificarse como “propiedad horizontal”.

Sin embargo, en la actualidad esa idea no se cumple de forma uniforme, porque el régimen ha evolucionado y la terminología se mantuvo más como un criterio de diferenciación jurídica que como una descripción geométrica exacta. Así, por ejemplo, los P.H. de apartamentos sí reflejan con claridad la noción de horizontalidad por niveles; mientras que los P.H. de lotes, aunque están sometidos al mismo régimen, se asemejan más a la concepción clásica romana de dominio vertical, ya que cada unidad se proyecta sobre el terreno en forma similar a una finca individual.

Al respecto (SOLA BRACAGLIA, y otros, 2011), señalaron que se ha dicho que la expresión escogida por el legislador no es suficientemente comprensiva, porque el régimen de la ley 13.512 cabe en forma de división que no es horizontal sino vertical, cuando se trata de los departamentos distribuidos en edificios de una sola planta, proliferándose la propiedad por pisos, departamentos e incluso habitaciones por toda Europa.

En la Edad Media, se hizo más evidente la necesidad de regular la propiedad privada dentro de una comunidad inmobiliaria, ya que en las ciudades amuralladas era indispensable “edificar en el aire” ante la limitada superficie disponible. De ahí, que muchos

países desarrollaran normas para permitir el aprovechamiento privativo de unidades, sin perder la convivencia y administración de los bienes comunes.

En Panamá, un antecedente temprano fue la Ley No. 33 de 25 de noviembre de 1952, sobre el régimen de pisos y departamentos de un mismo edificio. El primer Edificio sometido a dicho régimen fue el Atalaya que constaba de 13 pisos.

Con el tiempo, el régimen se fue adecuando: primero con la Ley No. 31 de 18 de junio de 2010, que estableció el Régimen de Propiedad Horizontal, y actualmente con la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, sobre el Régimen de Propiedad Horizontal, que subroga la Ley 31 de 2010 y moderniza el marco aplicable.

2.7. TIPOS DE PROPIEDADES HORIZONTALES

La **Propiedad Horizontal** es un tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública. (Ley No. 284, 2022, págs. 1, art. 1).

Unidad inmobiliaria: Secciones o partes funcionales e independientes en que se divide un proyecto o edificación sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y que otorgan derecho a voto dentro de la reunión de la Asamblea de Propietarios. (Ley No. 284, 2022, págs. 8, art. 6, num. 53).

El artículo 3 de la Ley No. 284 de 2022 señala que pertenecer al Régimen de Propiedad Horizontal, sujetos a la presente Ley:

1. Las diversas unidades inmobiliarias cuando sean independientes y tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común.
2. Las distintas unidades inmobiliarias sobre terreno común.
3. Las edificaciones o proyectos construidos sobre terrenos de propiedad de una o más personas que autorizan el uso del terreno para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las lotificaciones, parcelaciones y urbanizaciones con lotes servidos, cuyas mejoras se edifiquen posteriormente.
5. Las construcciones o edificios destinados a estacionamientos, bodegas, cementerios o cualquier actividad comercial, siempre que por su naturaleza puedan ser identificados los bienes comunes de los privativos.
6. Los proyectos o desarrollos ya sean edificios, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones y otro tipo de unidad inmobiliaria edificada sobre terreno o finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal.
7. Cualquier otro tipo de unidad inmobiliaria, conjunto, edificios o urbanizaciones, parcelaciones o lotificaciones, siempre que sean susceptibles de aprovechamiento independiente y que presenten las características del Régimen.

2.8. LEY NO. 284 DE 14 DE FEBRERO DE 2022

2.8.1. Análisis de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022

La Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 constituye una reforma integral del Régimen de Propiedad Horizontal (PH) en Panamá, al subrogar el marco previo y rediseñar la lógica de convivencia, administración y sostenibilidad financiera de las comunidades sometidas a PH. Su promulgación por la Asamblea Nacional de Panamá responde a una realidad social y económica donde el PH dejó de ser una excepción urbanística y pasó a ser un modo predominante de acceso a vivienda y uso mixto, con problemas estructurales recurrentes como morosidad crónica, conflictos vecinales, baja participación en asambleas, administración informal y ausencia de planificación para mantenimiento.

El enfoque de la Ley No. 284 procura ser de una norma operativa, orientada a corregir esas fallas mediante reglas más densas, herramientas de coerción interna y un énfasis mayor en la disciplina comunitaria.

Una de las fortalezas principales de la Ley 284 es que consolida al PH como un “tipo especial de propiedad” y establece un marco con principios rectores y definiciones que buscan uniformar criterios interpretativos y reducir la dispersión práctica en la aplicación. Esto es especialmente relevante, porque la experiencia panameña ha demostrado que gran parte de los conflictos en PH no surgen de la inexistencia de reglas, sino de la inconsistencia al ejecutarlas, tales como: asambleas sin trazabilidad

documental, decisiones sin motivación, sanciones sin garantías mínimas y administraciones sin estándares técnicos. Al incorporar principios y un glosario normativo, la ley intenta blindarse frente a interpretaciones arbitrarias o contradictorias.

Ahora bien, esta densificación normativa, aunque beneficiosa, conlleva un costo, la ley presupone comunidades con capacidad real de cumplimiento, y no todos los PH están en iguales condiciones. En estos contextos, el salto hacia un modelo más exigente puede aumentar fricción y litigiosidad si no existe acompañamiento técnico.

La Ley No. 284 prioriza de manera clara la sostenibilidad financiera del PH. Introduce mecanismos para reforzar la obligación de contribuir a gastos comunes y, en la práctica, desplaza parte del poder decisorio hacia quienes cumplen (unidades al día), lo cual busca evitar que el PH sea gobernado o paralizado por el incumplimiento. Este giro tiene una lógica económica evidente: si el PH no recauda, no mantiene bienes comunes, se deteriora el inmueble, cae la convivencia y finalmente se agrava la mora.

Críticamente, sin embargo, este enfoque tensiona el equilibrio entre eficacia y legitimidad. En PH con morosidad estructural, concentrar decisiones en los “al día” puede crear gobiernos internos formalmente eficaces, pero socialmente percibidos como excluyentes, lo que alimenta conflictos y desconfianza comunitaria. Dicho de otro modo, la ley combate la morosidad con herramientas de gobernanza y disciplina, pero si no se acompaña de reglas claras de transparencia, comunicación y debido proceso, puede incentivar impugnaciones y polarización.

2.8.1.1. Fondo para Imprevistos

Uno de los aportes más valiosos de la Ley No. 284 es la incorporación del Fondo para Imprevistos como instrumento de previsión financiera. La norma lo concibe como fondo de emergencia para atender obligaciones, obras o contingencias no contempladas, y la autoridad lo presentó como un mecanismo que fortalece la resiliencia operativa del PH.

Desde una perspectiva crítica, el fondo reduce improvisación, evita derramas súbitas y protege el mantenimiento de infraestructura crítica (ej.: ascensores, bombas, impermeabilización, sistemas contra incendios). No obstante, su exigencia puede incrementar la carga mensual y producir una paradoja en PH con presupuestos frágiles, puesto que, al aumentar cuotas, puede aumentar mora; y al aumentar mora, se debilita la misma sostenibilidad que el fondo pretende garantizar. La solución práctica no está en cuestionar el fondo, sino en implementar presupuestos realistas, reglas claras de uso y controles de auditoría comunitaria.

2.8.1.2. Impacto registral

Aunque la Ley No. 284 regula principalmente vida interna del PH, sus efectos repercuten en el tráfico jurídico y, por extensión, en el funcionamiento del Registro Público de Panamá. Un régimen más formal incrementa la relevancia de la documentación, tales como: decisiones comunitarias, acreditación de representaciones, reglamentos, modificaciones, y trazabilidad temporal de acuerdos. Esto es positivo para la seguridad

jurídica, pero aumenta la probabilidad de defectos si los usuarios no dominan requisitos o si no existe uniformidad de criterios.

En consecuencia, la Ley No. 284 hace más necesaria la actualización y unificación de guías prácticas, como: modelos de actas, listas de verificación, estándares de convocatoria y acreditación, y criterios de calificación registral consistentes. Sin esa infraestructura práctica, la ley puede traducirse en más fricción documental y más costos para el usuario.

2.8.1.3. Conclusión de la Ley

La crítica esencial no es que la ley sea dura, sino que es exigente y depende de capacidades que no siempre están presentes. Si no hay profesionalización del administrador, documentación y transparencia, control del Fondo para Imprevistos, debido proceso en sanciones y cobros, y estandarización registral con capacitación constante, la ley puede terminar siendo técnicamente mejor, pero desigual en la práctica, lo cual funciona muy bien en los PH organizados y genera choques en los PH vulnerables.

2.8.2. Ley No. 31 de 2010 vs Ley No. 284 de 2022

| Tema | Ley No. 31 de 2010 | Ley No. 284 de 2022 |
|-------------|---------------------------|----------------------------|
|-------------|---------------------------|----------------------------|

| | | |
|--|--|--|
| Objeto de definición del régimen | Establece el régimen de propiedad horizontal como tipo especial de propiedad: unidades con aprovechamiento independiente y copropiedad sobre bienes comunes. | Crea el régimen de PH como tipo especial de propiedad con independencia funcional, coexistencia de bienes privados y comunes, y salida apropiada a la vía pública. |
| Enfoque de principios / garantías | No desarrolla un catálogo amplio de “principios rectores” en los primeros artículos. | Incluye principios rectores expresos (p. ej., convivencia pacífica/solidaridad, debido proceso en sanciones, derecho de petición/información, confidencialidad, respeto a decisiones). |
| Bienes anejos | Para segregación: si hay bienes anejos deben identificarse, pero no pueden formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias. | Regula expresamente que el propietario puede vender bienes anejos a otro propietario de esta PH mediante escritura pública inscrita, con reglas de destino/uso y sin aprobación del resto (según el caso). |
| Cuotas y obligaciones económicas | Regula cuotas y pagos, pero no aparece en los artículos revisados una fórmula | Define cuotas incluyendo expresamente rubros y vincula el |

| | | |
|--|--|---|
| | obligatoria equivalente al fondo mínimo anual. | Fondo para Imprevistos como componente de las cuotas. |
| Fondo para Imprevistos | No existe. | Crea/define el Fondo para Imprevistos como suma obligatoria anual, “conformada como mínimo por el 1%” de los ingresos anuales/cuotas, destinada a obligaciones/obras imprevistas. |
| Votación y morosidad (derechos políticos) | Morosos: inhabilitados para votar, pudiendo ejercer “derecho a voz”. | Mantiene un esquema más detallado donde la validez de decisiones se liga a propietarios “al día” (según reglas de quórum/decisión en artículos revisados). |
| Morosidad y acreedores hipotecarios | No existe un periodo específico. | Impone deber al administrador de notificar mensualmente a acreedores hipotecarios la morosidad de unidades con atraso de 4 meses (según el artículo consultado). |

2.9. CONCEPTOS

Con el fin de desarrollar adecuadamente este trabajo, resulta esencial establecer con claridad los conceptos claves que conforman su objeto de análisis. Para ello, extraeremos las definiciones de diversos textos, como el Manual de Calificación del Registro Público de Panamá.

2.9.1. Concepto de Calificación registral

Constituye el medio por el cual se realiza el Principio de Legalidad y supone el examen previo, analítico y depurador del documento sujeto a inscripción confrontándolo con las constancias registrales y los derechos contenidos en el documento con la finalidad que solo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos. (Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, 2019, pág. 277).

Van Eps (2013, pág. 37) cita a Cano Llopis que define la calificación registral como "el pronunciamiento que corresponde al funcionario registral idóneo para tal finalidad en virtud de cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado cumple las condiciones exigidas por los reglamentos para ser inscrito y surtir efectos de inmediato, o si por el contrario, falta en él alguno de los requisitos o elementos que se precisan para finalizar la inscripción. ..."

2.9.2. Concepto de Propiedad Horizontal (PH) en Panamá

El artículo 1 de la ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 define Propiedad Horizontal de la siguiente manera: “(...) tipo especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública.”

2.9.2.1. Propiedad horizontal derivada

Es la surgida de la incorporación al régimen de unidades inmobiliarias constituida sobre una finca ya incorporada al Régimen de Propiedad Horizontal. (Ley No. 284, 2022, págs. 22, art. 6, numeral 35).

2.9.2.2. Propiedad horizontal originaria

Propiedad horizontal surgida de la incorporación de edificaciones, lotificaciones, parcelaciones, urbanizaciones o cualquier otro bien susceptible de incorporación al Régimen, cuyas unidades inmobiliarias serán propiedades horizontales independientes. (Ley No. 284, 2022, págs. 22, art. 6, numeral 36).

2.9.2.3. Propiedad horizontal turística

Régimen de propiedad constituido sobre las unidades inmobiliarias de uso comercial turístico, debidamente inscrito al Régimen de Propiedad Horizontal y al Registro de Turismo como autoridad rectora, mediante el cual el propietario de las unidades inmobiliarias, a través de contrato, destina el bien a alojamiento público turístico en cualquiera de sus modalidades. (Ley No. 284, 2022, págs. 22, art. 6, numeral 37).

2.9.3. Concepto de Propiedad Horizontal (PH) en Colombia

El artículo 3 de la Ley No. 675 de 3 de agosto de 2001 reglamentado por el Decreto Nacional No. 1060 de 2009 de Colombia define los siguientes conceptos:

- **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.
- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.

2.9.4. Concepto de Propiedad Horizontal (PH) en España

El concepto de propiedad horizontal está definido en el artículo 396 del Código Civil Español como “diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio”.

2.10. HIPÓTESIS DEL TRABAJO

Castillo Bautista (2009, p.4) cita a Ato (1991) al definir la hipótesis como un enunciado que pone en relación dos o más variables que sirven de guía en el proceso de recogida de datos con el fin de comprobar y analizar lo que el investigador postula en ellas. Son la guía que le dicen al investigador lo que debe hacer.

En concordancia con el objeto de este estudio, se plantea la siguiente hipótesis de trabajo:

“La actualización del Manual de Calificación de Propiedad Horizontal aporta significativamente en el mejoramiento de la Publicidad de Requisitos y Criterios Registrales, Tiempos de Respuesta, Unificación de Criterios, Fundamentación de Defectos, Transparencia y Seguridad Registral”.

2.11. VARIABLES

De acuerdo con Arias (2006, p.57), variable es “una característica o cualidad, magnitud o cantidad, que puede sufrir cambios, y que es objeto de análisis, medición, manipulación o control en una investigación”.

De igual forma, Bunge (2004, p.267) sostiene que el concepto de variable “permite discriminar cuidadosamente la diversidad y descubrir y explicitar la identidad parcial: sirve tanto para dar razón de la variedad y el cambio, como para dar cuenta de los esquemas de variación y de cambio”.

En este sentido, una hipótesis constituye una proposición tentativa que plantea la posible relación entre características, atributos, propiedades o cualidades vinculadas con el fenómeno objeto de estudio. Dichas características, debidamente delimitadas y

definidas, se concretan en variables de investigación, las cuales permiten orientar el análisis y la verificación empírica.

En el presente trabajo, se consideran dos tipos de variables: la variable independiente y la variable dependiente.

- Variable independiente (Vi)

La variable independiente representa el factor explicativo o causal del estudio; es decir, aquella que el investigador considera como antecedente y cuyo comportamiento no está determinado por otras variables incluidas en la investigación.

En el presente estudio, la variable independiente se formula como: “La actualización del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal”.

- Variable dependiente (Vd)

La variable dependiente corresponde al resultado o efecto; su valor se modifica en función de los cambios que experimenta la variable independiente.

En el presente estudio, la variable dependiente se formula como: “mayor claridad y publicidad de los requisitos y criterios de calificación, la unificación de criterios registrales, una fundamentación más precisa de los defectos, la optimización de los tiempos de

respuesta, y el incremento de la transparencia y la seguridad jurídica registral en los trámites vinculados al régimen de Propiedad Horizontal”.

2.11.1. Definición conceptual de las variables

2.11.1.1. Variable independiente

“La actualización del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal”.

La actualización del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá: El Manual de Calificación constituye una guía técnico-jurídica de aplicación institucional que debe ser utilizada por los funcionarios del Registro Público a nivel nacional, con el propósito de identificar de forma ágil, clara y uniforme los requisitos y criterios registrales aplicables a los documentos sometidos a calificación.

La actualización de este Manual, específicamente en lo relativo a Propiedad Horizontal, tiene como finalidad armonizar los criterios de calificación con el marco normativo vigente, fortalecer la certeza técnica en la evaluación documental y optimizar la gestión del trámite registral. En consecuencia, su implementación puede incidir en la eficiencia operativa del calificador y en el desempeño de la Sección, repercutiendo positivamente en la atención y respuesta brindada a los usuarios.

Referente a la Sección de Propiedad Horizontal: constituye una sección dentro del Registro de la Propiedad del Registro Público de Panamá, encargada de tramitar y calificar los documentos que afectan Folios Reales (Fincas) sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a la Ley 284 de 2022.

En síntesis, para los fines del presente estudio, la variable independiente se centra en la actualización del Manual de Calificación aplicada a la Sección de Propiedad Horizontal, actualmente sustentada en disposiciones de la Ley 31 de 2010, la cual fue subrogada por la Ley 284 de 2022; por tanto, dicha actualización se orienta a armonizar los requisitos, criterios registrales y lineamientos de calificación con el marco normativo vigente.

2.11.1.2. Variable dependiente

“Mayor claridad y publicidad de los requisitos y criterios de calificación, la unificación de criterios registrales, una fundamentación más precisa de los defectos, la optimización de los tiempos de respuesta, y el incremento de la transparencia y la seguridad jurídica registral en los trámites vinculados al régimen de Propiedad Horizontal”.

- Mayor claridad y publicidad: Se refiere al grado en que los requisitos y criterios aplicables a los documentos de Propiedad Horizontal se encuentran claramente definidos, sistematizados y accesibles para los funcionarios y usuarios, de manera que permitan comprender qué se exige y cómo se califica, reduciendo ambigüedades y discrecionalidad.

- Requisitos y criterios de calificación: Comprende la identificación y aplicación consistente de los requisitos formales y sustantivos, así como de los criterios técnicos-jurídicos utilizados para calificar los documentos sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, conforme al marco normativo vigente (Ley 284 de 2022) y a los lineamientos institucionales.
- Unificación de criterios registrales: Alude al nivel de homogeneidad y coherencia con el que se aplican los criterios de calificación entre los distintos calificadores, evitando interpretaciones contradictorias, variaciones injustificadas y decisiones divergentes ante casos similares.
- Fundamentación más precisa de los defectos: consiste en señalar y sustentar el defecto mediante la citación expresa de la(s) norma(s) jurídica(s) aplicable(s) que justifican la exigencia de un requisito o requerimiento registral necesario para poder continuar y, en su caso, proceder con la inscripción.
- Optimización de los tiempos de respuesta: Se refiere a la mejora en la oportunidad y eficiencia del trámite registral, reflejada en la reducción de demoras y reprocesos (por ejemplo, suspensiones reiteradas o subsanaciones innecesarias), permitiendo una respuesta más ágil en la calificación e inscripción.
- Incremento de la transparencia y la seguridad jurídica registral: Implica el fortalecimiento de la previsibilidad, trazabilidad y confianza en las decisiones registrales, asegurando que los usuarios conozcan con antelación los requisitos exigibles, que las decisiones sean motivadas y verificables, y que el Registro actúe con criterios uniformes que garanticen estabilidad y certeza en los derechos inscritos.

2.11.2. Definición operacional de las variables

Operacionalizar una variable implica convertir un concepto teórico en dimensiones e indicadores observables y, cuando sea posible, medibles. Este proceso permite delimitar con precisión qué se pretende alcanzar con la actualización del Manual y cómo se verificará su incidencia en la práctica registral.

En términos operativos, la actualización e implementación del Manual se reflejará en la existencia de un documento institucional vigente, alineado con la Ley 284 de 2022, que detalle requisitos, criterios y flujos de trabajo para los principales actos inscribibles del régimen de Propiedad Horizontal, y que sea utilizado de manera regular por los funcionarios encargados de la calificación.

Los efectos esperados se observarán mediante indicadores tales como: disminución de defectos recurrentes, reducción de suspensiones por omisiones documentales, tiempos promedio de respuesta más estables, aumento de la motivación normativa en las calificaciones, reducción de discrepancias entre oficinas y funcionarios, y mayor disponibilidad de información pública sobre requisitos y criterios.

2.11.3. Mapa de variables

Cuadro 1. CUADRO DE OPERACIONALIZACIÓN DE VARIABLES

OBJETIVO GENERAL: Describir los principales aportes que brinda la actualización el Manual de Calificación para la calificación registral de actos del Régimen de Propiedad Horizontal, conforme a la Ley 284 de 2022.

| OBJETIVOS ESPECÍFICOS | VARIABLE | DIMENSIÓN | SUBDIMENSIONES / INDICADORES |
|---|--|--|---|
| <p>Identificar a las personas idóneas para participar en la actualización del Manual de Calificación en materia de Propiedad Horizontal.</p> | <p>Actualización del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal”.</p> | <p>Gestión del conocimiento y reducción de errores en la confección y presentación de documentos inscribibles.</p> | <p>-Capacitación en Ley 284 de 2022 y normativa conexas. -Experiencia registral en Propiedad Horizontal. -Participación en mesas técnicas de criterios. -Identificación de defectos recurrentes y sus causas.</p> |
| <p>Detallar las fases que deben cumplirse antes de la</p> | | <p>Mejora del proceso de calificación y</p> | <p>-Levantamiento de requisitos por tipo de acto inscribible.</p> |

| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>actualización del Manual.</p> | | <p>estandarización operativa.</p> | <p>-Definición de flujogramas y listas de verificación. -Aprobación institucional y control de versiones.</p> |
| <p>Establecer los factores que pueden limitar la actualización del Manual.</p> | | <p>Limitaciones para la actualización.</p> | <p>-Voluntad administrativa y apoyo institucional. -Recursos humanos y tecnológicos. -Factores económicos. -Actualizaciones normativas posteriores (mantenimiento).</p> |
| <p>Destacar los beneficios que ofrece la implementación del Manual actualizado</p> | <p>Publicidad de requisitos y criterios registrales.</p> | <p>Acceso a información y divulgación.</p> | <p>-Publicación web y por redes sociales. -Guías por tipo de trámite. -Comunicación con atención al usuario.</p> |

| | | | |
|---|-----------------------------|--|---|
| para el usuario y la operación registral. | Tiempos de respuesta. | Eficiencia del trámite registral. | <ul style="list-style-type: none"> -Tiempo de calificación. -Tiempo de subsanación y reingreso. -Tiempo de inclusión de datos e inscripción. -Indicadores de productividad por oficina. |
| | Unificación de criterios. | Coherencia interpretativa. | <ul style="list-style-type: none"> -Criterios para norma exacta. -Criterios ante conflicto de normas. -Criterios ante vacíos o ausencia de norma expresa. |
| | Fundamentación de defectos. | Motivación y calidad de la calificación. | -Cita normativa pertinente (Ley 284 de 2022, reglamentos, etc.). |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> -Explicación del requisito y su finalidad. -Plantillas estandarizadas de defectos. |
| | <p>Transparencia y seguridad registral.</p> | <p>Certeza jurídica y trazabilidad.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Previsibilidad de requisitos. -Trazabilidad de la decisión registral. -Protección de terceros por publicidad registral. |
| | | | |

CAPÍTULO 3.0 MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1. Diseño de la investigación

El diseño de la presente investigación es cuantitativo. Este enfoque se caracteriza por la recolección de datos numéricos, mediante instrumentos estructurados y estandarizados, así como por su análisis estadístico, con el propósito de obtener resultados objetivos, verificables y comparables.

En una investigación cuantitativa, los datos se obtienen a partir de mediciones de variables y de la aplicación de técnicas como encuestas, cuestionarios o matrices de registro, lo que permite cuantificar el comportamiento del fenómeno estudiado y establecer patrones, tendencias o relaciones entre variables.

Para desarrollar la fase empírica del estudio, es indispensable definir un diseño de investigación, ya que este orienta la estrategia metodológica para la obtención, organización y análisis de los datos. En ese sentido, el diseño constituye el plan que guía la labor científica y asegura coherencia entre los objetivos planteados, las variables definidas, los instrumentos utilizados y el tratamiento de la información.

La selección del diseño cuantitativo depende del tipo de estudio y de las hipótesis u objetivos que se pretenden evaluar. En investigaciones experimentales, se busca demostrar que la modificación de una variable (variable independiente) genera un cambio predecible en otra (variable dependiente). En cambio, cuando no existe manipulación

deliberada de variables, los datos se recogen tal como ocurren en la realidad, manteniendo el enfoque cuantitativo en la medición y el análisis.

En consecuencia, esta investigación adopta un enfoque cuantitativo, orientado a medir y analizar el fenómeno de estudio a partir de evidencia numérica y procedimientos estadísticos.

3.1.2. Tipo de investigación

El tipo de investigación utilizado para desarrollar este trabajo es cuantitativo, de alcance descriptivo, ya que permite medir y presentar numéricamente las características del fenómeno estudiado, describiendo cómo se manifiesta a partir de datos obtenidos mediante instrumentos estructurados (por ejemplo, encuestas, cuestionario). Con ello, se busca identificar patrones, frecuencias, tendencias y comportamientos observables en la realidad analizada.

Asimismo, el estudio incorpora una revisión bibliográfica como apoyo teórico, la cual complementa el enfoque cuantitativo. Además de considerar los criterios y la experiencia profesional adquirida como funcionaria del Registro Público, la investigación se sustenta en la consulta y análisis de fuentes especializadas: obras bibliográficas reconocidas, textos, revistas, apuntes y documentos vinculados al tema, tanto nacionales como extranjeros, con el fin de fundamentar conceptualmente los resultados y fortalecer la interpretación de los datos.

3.2 POBLACIÓN Y MUESTRA

3.2.1. Población

Al definir la población de estudio, se procura seleccionar participantes con características pertinentes y específicas, a fin de garantizar que la información recopilada sea válida y confiable para los objetivos de la investigación.

Se entiende por población el conjunto total de individuos, objetos o eventos sobre los cuales se desea investigar, en relación con una característica o particularidad específica. (Triola, 2018, pág. 4).

En ese sentido, la población objetivo de esta investigación está conformada por los calificadores y los usuarios de los servicios de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá. La selección de esta población se justifica, porque el estudio se orienta a evaluar y sustentar la actualización de la sección de Propiedad Horizontal ya existente dentro del Manual de Calificación, con el propósito de adecuarla a la normativa vigente y a los requerimientos actuales del servicio. Se parte de la premisa de que una actualización clara y coherente de los criterios aplicables en Propiedad Horizontal puede contribuir a mejorar la eficiencia y uniformidad de la calificación y, en consecuencia, elevar la calidad de la atención brindada a los usuarios de dicha Sección.

3.2.2. Muestra

Una muestra es un conjunto de unidades seleccionadas de una población, con el propósito de estimar y representar los valores o características que describen a dicha población. Los distintos diseños muestrales se refieren a las diversas formas de organizar el procedimiento de selección y elegir los elementos que integrarán la muestra. (Vivanco, 2005, pág. 24).

Al definir la muestra, se determinó que los participantes seleccionados constituyen una representación adecuada de la población objeto de estudio y que, a través de la aplicación de los instrumentos previamente establecidos, aportarán la información necesaria para sustentar el análisis y los resultados de la investigación.

Con el fin de organizar el trabajo de campo y facilitar el procesamiento de los datos, la muestra se estructuró en dos grupos:

- Veinticinco funcionarios de la Sede Central del Registro Público, idealmente con experiencia en materia de Propiedad Horizontal.
 - Dos jefes de la sección de Propiedad Horizontal.
 - Siete jefes de los diferentes departamentos y secciones de la Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación (DINCRECE).
 - Un registrador de la sección de Propiedad Horizontal.
 - Dos registradores de los diferentes departamentos y secciones de la Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación (DINCRECE).
 - Seis calificadores de la sección de Propiedad Horizontal.

- Cinco calificadores de los diferentes departamentos y secciones de la Dirección Nacional de Calificación, Registro y Certificación (DINCRECE).
- Un asesor de la Oficina de Asesoría Legal.
- Un funcionario de Atención al Usuario.
- Veinticinco usuarios de la Sede Central del Registro Público.
 - Siete particulares.
 - Tres abogados de firmas.
 - Seis abogados independientes.
 - Nueve pasantes.

3.3. TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

La información utilizada en esta investigación se recopiló mediante la revisión sistemática de documentos y materiales directamente vinculados con la actualización del apartado de Propiedad Horizontal del Manual de Calificación. Esta revisión bibliográfica permitió identificar y analizar los criterios, requisitos y lineamientos aplicables, así como reconocer los principales puntos de dificultad que enfrentan los calificadores de la Sección de Propiedad Horizontal en la práctica diaria. Con ello, se busca sustentar técnicamente la necesidad de actualizar y armonizar dicha sección del Manual, con el fin de reducir inconsistencias o errores de calificación, mejorar la uniformidad de criterios y optimizar los tiempos de respuesta, fortaleciendo la competencia técnica de los funcionarios y la calidad del servicio al usuario.

Adicionalmente, para obtener información empírica, se seleccionó como instrumento de medición una encuesta de opinión, aplicada de forma directa. Este instrumento permitió recopilar datos sobre las percepciones, prácticas y necesidades de los actores involucrados respecto al uso y actualización del Manual, particularmente en lo relativo a Propiedad Horizontal.

La encuesta estuvo conformada por doce (12) preguntas: cinco (5) abiertas y siete (7) cerradas. Del total, cinco (5) correspondieron a la variable independiente y siete (7) a la variable dependiente. En las preguntas cerradas, los participantes seleccionaron una opción entre las alternativas propuestas; mientras que, en las preguntas abiertas, los encuestados tuvieron la posibilidad de expresar más de una respuesta en un mismo ítem, ampliando su criterio, incorporando observaciones y detallando diferentes aspectos relacionados con la actualización del Manual de Calificación en materia de Propiedad Horizontal.

3.4. TÉCNICA DE ANÁLISIS DE DATOS

Luego de recolectar la información necesaria, se procedió al análisis de los datos utilizando cuadros y mapas conceptuales, con el propósito de organizar y sintetizar la información de forma clara y detallada. Este procesamiento se complementó con análisis estadístico de los resultados obtenidos, mediante encuestas aplicadas a personas que actualmente laboran o interactúan con los trámites de Propiedad Horizontal.

De esta manera, fue posible visualizar de forma general y sustentada los beneficios asociados a la actualización de la sección de Propiedad Horizontal del Manual de Calificación del Registro Público de Panamá, especialmente en términos de unificación de criterios, reducción de errores de calificación y mejoras en los tiempos de respuesta y en la calidad del servicio brindado a los usuarios.

3.5. TRATAMIENTO DE LA INFORMACIÓN

- Se elaboró el instrumento de recolección de datos (encuesta) y se aplicó a seis (6) personas como prueba piloto, con el fin de validarlo y asegurar su claridad, pertinencia y adecuación al objetivo de la investigación, centrada en la actualización del apartado de Propiedad Horizontal del Manual de Calificación.
- Una vez validado el instrumento, se aplicó a la muestra seleccionada, conformada por usuarios y funcionarios vinculados a los trámites de Propiedad Horizontal, con el propósito de obtener información empírica relevante sobre las necesidades, criterios y dificultades asociadas a dicha actualización.
- Posteriormente, la información recolectada fue organizada, tabulada y analizada, para su presentación mediante cuadros y gráficas en el Capítulo 4.0, facilitando la interpretación de los resultados.

Las variables del presente trabajo se orientan a analizar, desde un enfoque cuantitativo, los efectos y alcances de la actualización del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá.

CAPÍTULO 4.0 ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE LOS RESULTADOS

Este capítulo presenta los resultados obtenidos y describe los instrumentos aplicados para el desarrollo de esta investigación. En esta sección, se analizan los instrumentos utilizados y la forma en que fueron ejecutados, con el propósito de sustentar empíricamente los hallazgos.

Para ello, se aplicó una encuesta a participantes de la actividad registral, con énfasis en los trámites de Propiedad Horizontal, a fin de conocer con mayor precisión la realidad operativa vinculada a la calificación, los criterios aplicados y las principales dificultades que inciden en el servicio. Asimismo, se buscó identificar métodos o estrategias que contribuyan a fortalecer los procesos relacionados con la capacitación, la calificación registral y los tiempos de respuesta, como elementos clave para una actualización efectiva del Manual.

En total, se encuestaron cincuenta (50) participantes de la actividad registral de la Sede Central del Registro Público, quienes respondieron un cuestionario de doce (12) preguntas. A continuación, se presentan los resultados obtenidos mediante cuadros estadísticos, los cuales permiten visualizar y analizar la información arrojada por la encuesta.

4.1.1. Interpretación de los resultados

Si en algo coincide la mayoría de los encuestados es en que la sección de Propiedad Horizontal, en lo referente al Manual de Calificación, requiere una actualización

urgente, capaz de mejorar aspectos como la unificación de criterios y la adecuada fundamentación de los defectos.

El Manual de Calificación, en definitiva, constituye una guía no solo para el personal interno (calificadores), sino que también orienta al usuario que se inicia en el trámite de Propiedad Horizontal ante el Registro Público. En ese sentido, un Manual actualizado opera como un puente entre la norma vigente y la calificación registral, al plasmar en un solo lugar los requisitos calificables conforme a la realidad normativa actual.

En consecuencia, los hallazgos empíricos funcionan como base de sustento para justificar y estructurar las modificaciones propuestas en el Capítulo 5.0, procurando que cada ajuste responda a una necesidad identificada, siempre buscando garantizar los principios registrales aplicables.

Al examinar las causas más frecuentes de error tanto en la calificación como en la confección de documentos, se observa que la falta de actualización del Manual aparece de forma reiterada como un factor determinante, junto con la falta de capacitación y el desconocimiento de criterios. Este último, a mi parecer, está estrechamente vinculado a la falta de actualización del Manual, pues la ausencia de lineamientos vigentes y uniformes nos beneficia a los usuarios nuevos que apenas se están adentrando en este mundo de la propiedad horizontal.

Si nos ubicamos desde el punto de vista de los principios registrales, esta situación incide directamente en el principio de publicidad y en la seguridad jurídica. Si los requisitos no están debidamente sistematizados y divulgados de manera uniforme, el usuario no puede prever con claridad qué debe aportar, lo que conlleva a múltiples subsanaciones, incremento de reingresos y, en consecuencia, que se vean afectados los tiempos de respuesta y la confianza en el servicio registral.

Los resultados obtenidos evidencian, de manera consistente, que el Manual de Calificación se percibe como una herramienta útil para complementar la función registral, sin embargo, un porcentaje relevante de participantes lo considera un apoyo únicamente parcial. Esta percepción se debe al desfase normativo existente entre el Manual publicado en 2019 y la Ley No. 284 de 2022, lo cual obliga a los usuarios a llenar los vacíos mediante criterios internos o su experiencia práctica personal. Ello incrementa el riesgo de interpretaciones dispares y afecta el principio de legalidad en su dimensión operativa, al debilitar la previsibilidad y uniformidad exigibles en la calificación registral.

4.2. RESULTADOS DE LA ENCUESTA: CUADROS Y GRÁFICAS

A continuación, se presentan los valores absolutos (cuadros) y relativos (gráficas), obtenidos a partir de la información recabada mediante encuestas.

Pregunta 1. Sexo del encuestado.

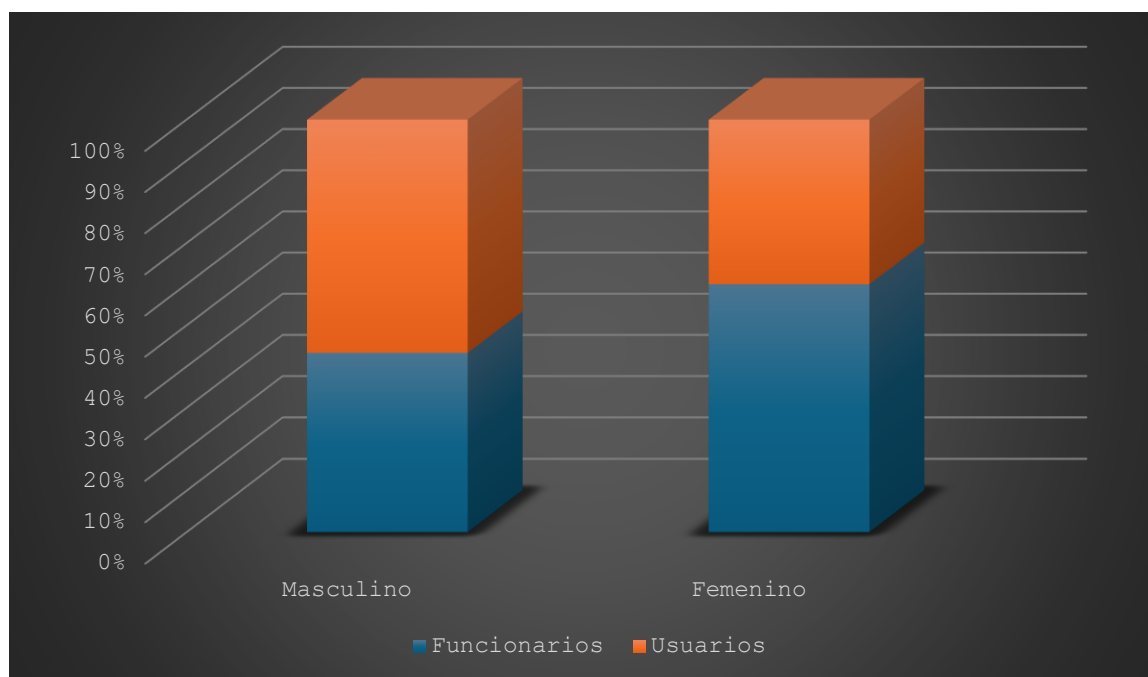
Cuadro 2. Sexo de los encuestados

| Sexo | Población | | Total |
|-----------|--------------|----------|-------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Masculino | 13 | 17 | 30 |
| Femenino | 12 | 8 | 20 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 60% manifestó ser del sexo masculino y el 40% manifestó ser del sexo femenino.

Gráfico 1. Sexo de los encuestados



Fuente: Cuadro número 2.

Pregunta 2. ¿Cuántos años de experiencia tiene usted como funcionario o usuario del Registro Público de Panamá?

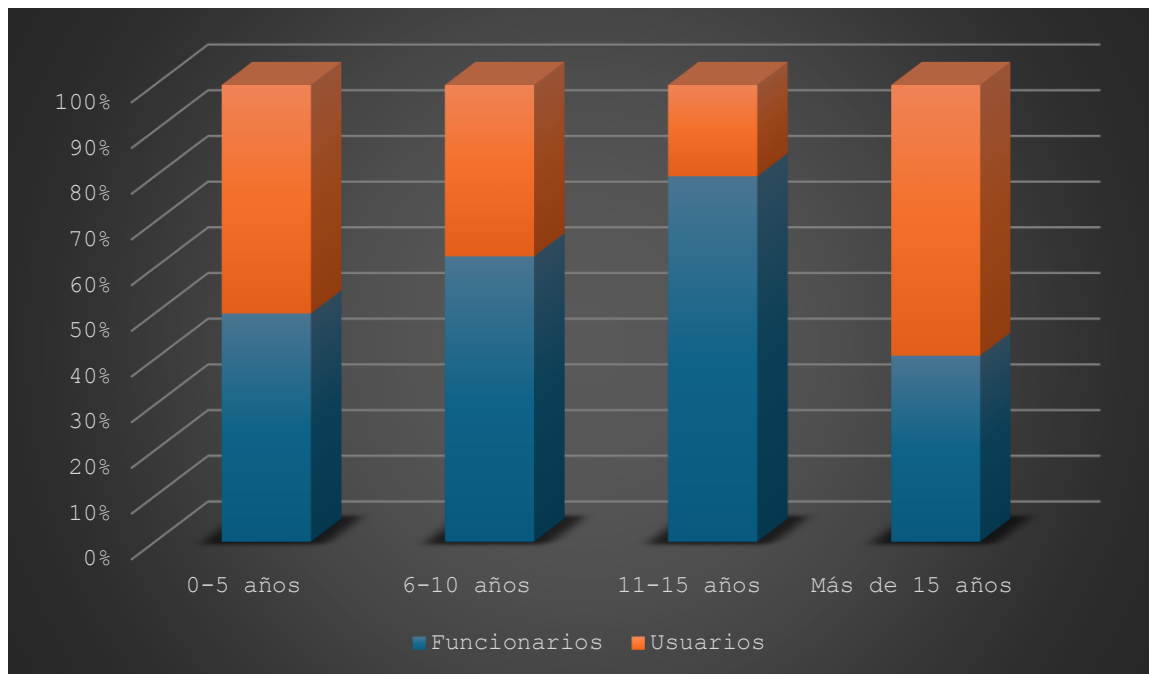
Cuadro 3. Experiencia de los encuestados

| Experiencia | Población | | Total |
|-----------------------|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| 0 a 5 años | 5 | 5 | 10 |
| 6 a 10 años | 5 | 3 | 8 |
| 11 a 15 años | 4 | 1 | 5 |
| Más de 15 años | 11 | 16 | 27 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 20% manifestó tener experiencia en materia registral de 0 a 5 años; el 16%, de 6 a 10 años; otro 10%, de 11 a 15 años; y el 54%, de más de 15 años.

Gráfico 2. Experiencia de los encuestados



Fuente: Cuadro número 3.

Pregunta 3. ¿Considera que el Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal contribuye al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral?

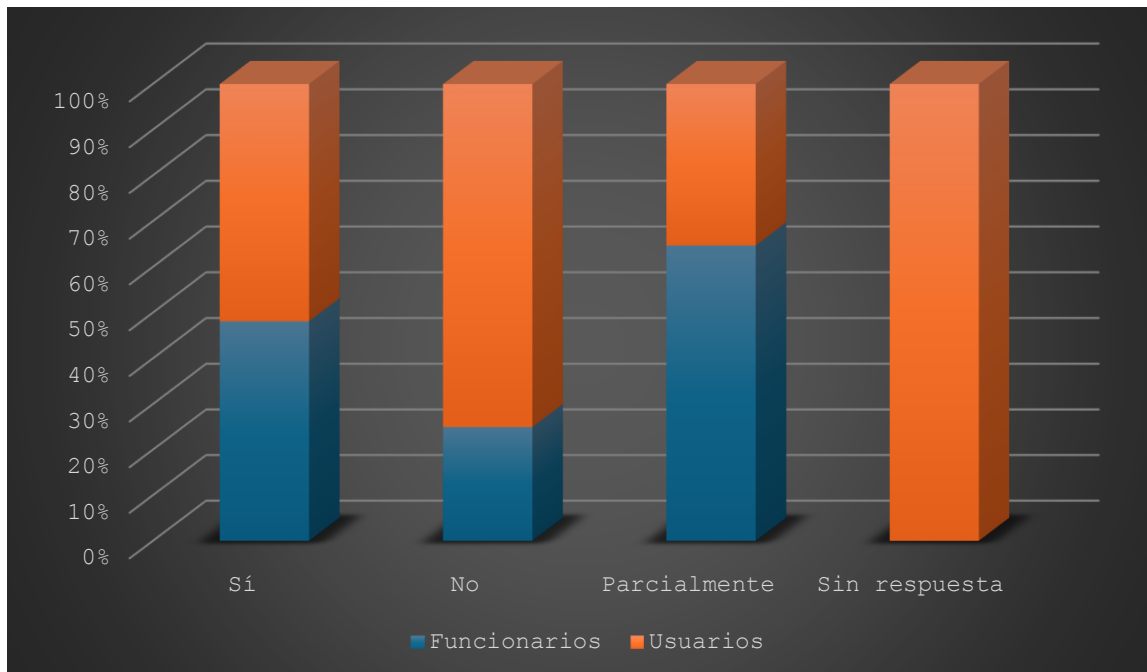
Cuadro 4. Contribución del Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral.

| Contribuye | Población | | Total |
|----------------------|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| SÍ | 13 | 14 | 27 |
| No | 1 | 3 | 4 |
| Parcialmente | 11 | 6 | 17 |
| Sin respuesta | 0 | 2 | 2 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 54% considera que el Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal contribuye al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral; el 8% que no; otro 34% parcialmente; y el 4%, no respondió.

Gráfico 3. Contribución del Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral



Fuente: Cuadro número 4.

Pregunta 4. Desde su perspectiva, ¿cuáles son las causas más frecuentes de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal?

Cuadro 5. Causas más frecuentes de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal.

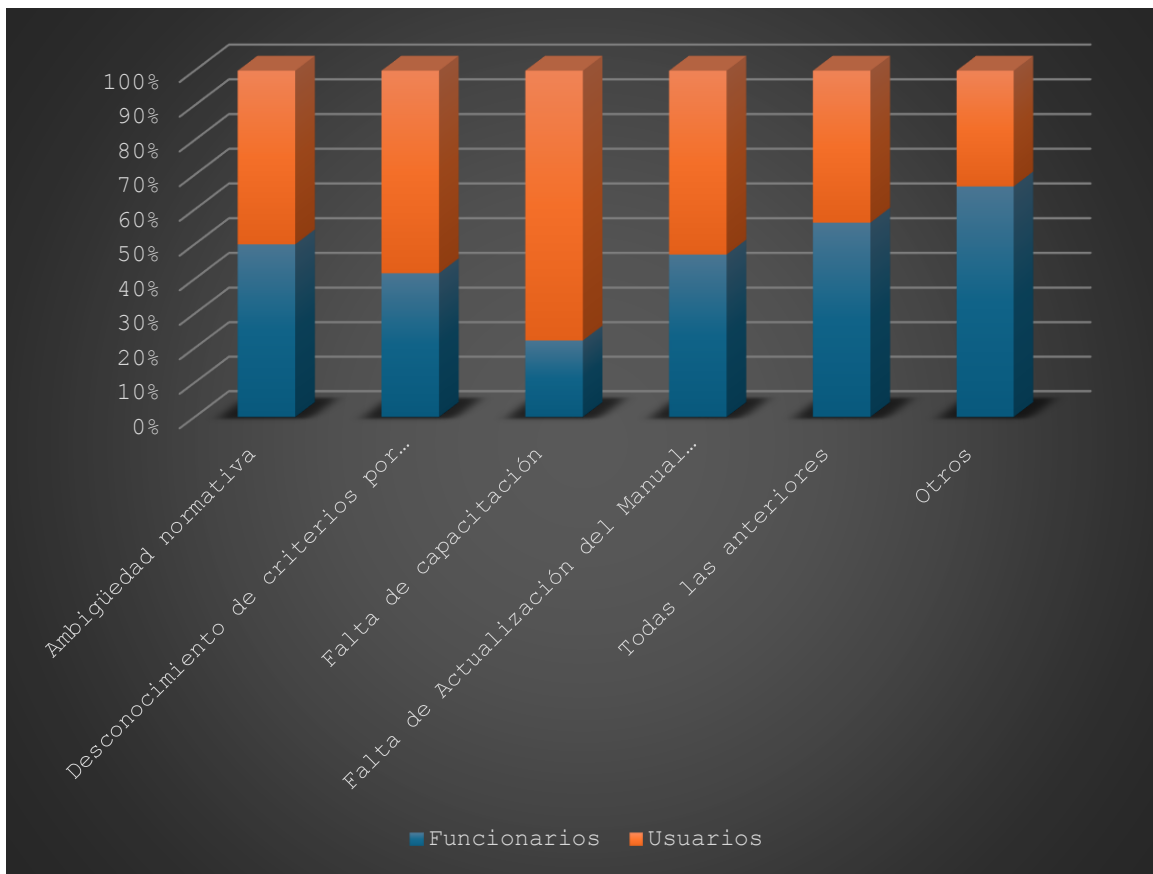
| Causas más frecuentes de los errores | Población | | Total |
|---|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Ambigüedad normativa | 4 | 4 | 8 |
| Desconocimiento de criterios por parte de los Calificadores | 5 | 7 | 12 |
| Falta de capacitación | 2 | 7 | 9 |
| Falta de Actualización del Manual de Calificación en la Sección de Propiedad Horizontal | 8 | 9 | 17 |
| Todas las anteriores | 9 | 7 | 16 |
| Otros | 2 | 1 | 3 |
| Total | 30 | 35 | 130 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de las respuestas de los encuestados, el 12.3% manifestó que la causa más frecuente de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal es la Ambigüedad normativa; el 18.5%, desconocimiento de criterios por parte de los Calificadores; 13.8%, falta de capacitación; 26.2%, falta de Actualización del Manual de Calificación en la Sección de Propiedad Horizontal; 24.6%, todas las anteriores; y el 4.6%, otros.

Nota: En esta pregunta, siete encuestados seleccionaron dos respuestas, y cuatro encuestados seleccionaron tres respuestas.

Gráfico 4. Causas más frecuentes de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal



Fuente: Cuadro número 5.

Pregunta 5. ¿Qué factores influyen principalmente en los errores de confección de documentos presentados para calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal?

Cuadro 6. Factores que influyen principalmente en los errores de confección de documentos presentados para calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal.

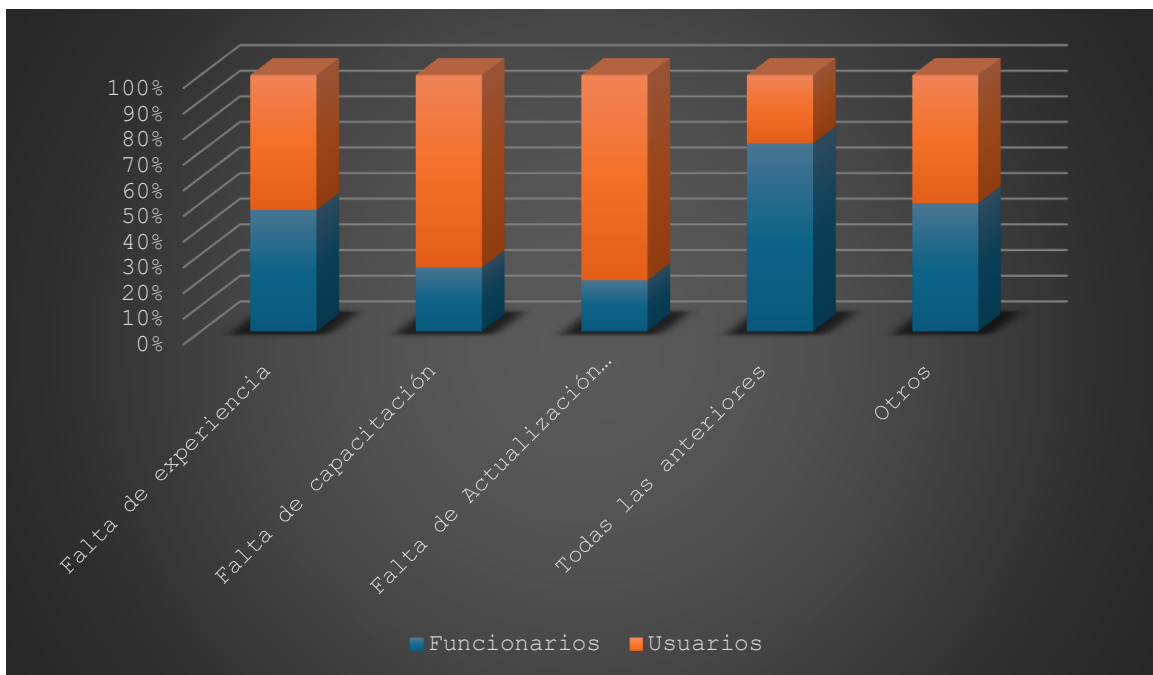
| Factores que influyen principalmente en los errores | Población | | Total |
|---|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Falta de experiencia | 9 | 10 | 19 |
| Falta de capacitación | 2 | 6 | 8 |
| Falta de Actualización del Manual de Calificación en la Sección de Propiedad Horizontal | 2 | 8 | 10 |
| Todas las anteriores | 11 | 4 | 15 |
| Otros | 1 | 1 | 2 |
| Total | 25 | 29 | 108 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 35.2% manifestó que el factor que influye principalmente en los errores de confección de documentos presentados para calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal es la Falta de experiencia; el 14.8%, falta de capacitación; 18.5%, falta de Actualización del Manual de Calificación en la Sección de Propiedad Horizontal; 27.8%, todas las anteriores; y el 3.7%, otros.

Nota: En esta pregunta, cuatro encuestados seleccionaron dos respuestas.

Gráfico 5. Factores que influyen principalmente en los errores de confección de documentos presentados para calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal.



Fuente: Cuadro número 6.

Pregunta 6. ¿Qué perfiles considera usted idóneos para participar en la actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal?

Cuadro 7. Perfiles idóneos para participar en la actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal.

| Perfiles idóneos | Población | | Total |
|---|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Funcionarios de la Sección de Propiedad Horizontal | 7 | 8 | 15 |
| Funcionarios de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) | 1 | 5 | 6 |
| Abogados de la Oficina de Asesoría Legal del Registro Público de Panamá | 2 | 4 | 6 |
| Profesores especialistas en el Tema de Propiedad Horizontal | 3 | 7 | 10 |
| Autores nacionales especialistas en el Tema de Propiedad Horizontal | 1 | 4 | 5 |
| Todas las anteriores | 17 | 6 | 23 |
| Otros | 1 | 4 | 5 |
| Total | 32 | 38 | 140 |

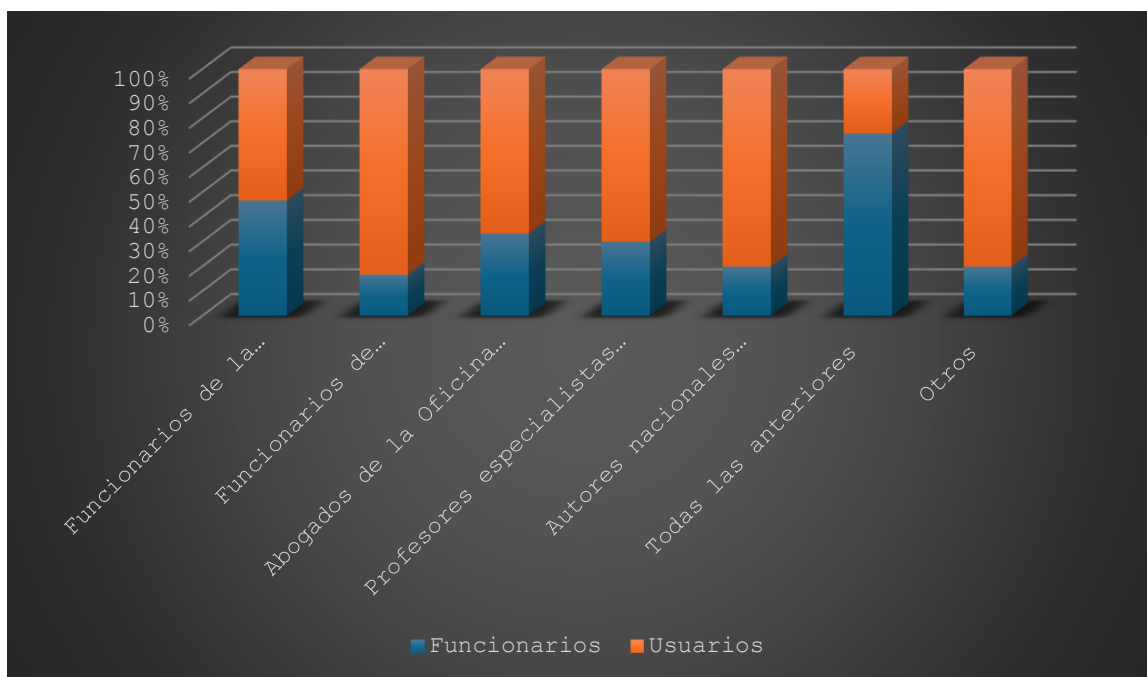
Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 21.4% manifestó que los perfiles idóneos para participar en la actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal son de funcionarios de la Sección de Propiedad

Horizontal; el 8.6%, funcionarios de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT); 8.6%, abogados de la Oficina de Asesoría Legal del Registro Público de Panamá; 14.3%, profesores especialistas en el Tema de Propiedad Horizontal; 7.1%, autores nacionales especialistas en el Tema de Propiedad Horizontal; 32.9%, todas las anteriores y el 7.1%, otros.

Nota: En esta pregunta, cinco encuestados seleccionaron dos respuestas; otros cuatro seleccionaron tres respuestas y dos encuestados seleccionaron cuatro respuestas.

Gráfico 6. Perfiles idóneos para participar en la actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal



Fuente: Cuadro número 7.

Pregunta 7. Identifique las principales limitaciones para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal:

Cuadro 8. Limitaciones para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal.

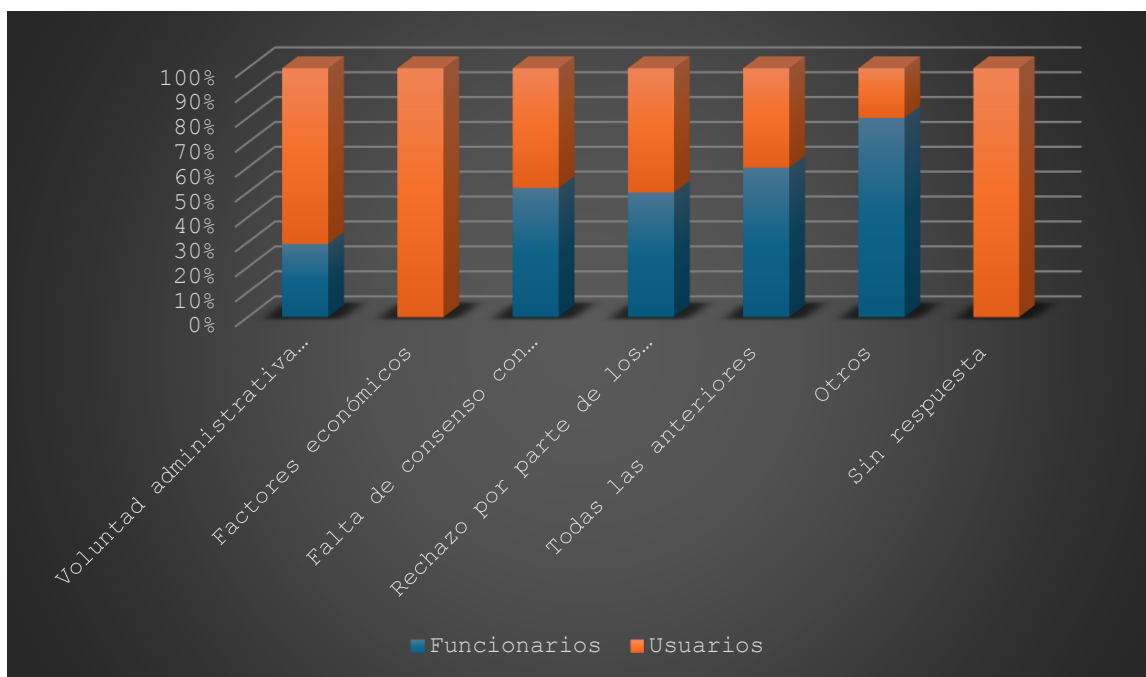
| Limitaciones | Población | | Total |
|---|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Voluntad administrativa y política | 5 | 12 | 17 |
| Factores económicos | 0 | 3 | 3 |
| Falta de consenso con los gremios afectados | 14 | 13 | 27 |
| Rechazo por parte de los partícipes de la Actividad Registral | 1 | 1 | 2 |
| Todas las anteriores | 3 | 2 | 5 |
| Otros | 4 | 1 | 5 |
| Sin respuesta | 0 | 1 | 1 |
| Total | 27 | 33 | 119 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 28.3% manifestó que la principal limitación para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal es la Voluntad administrativa y política; el 5%, factores económicos; 45%, falta de consenso con los gremios afectados; 3.3%, rechazo por parte de los partícipes de la Actividad Registral; 8.4%, todas las anteriores; 8.4%, otros; y el 1.6%, no respondió.

Nota: En esta pregunta, cuatro encuestados seleccionaron dos respuestas, y tres encuestados seleccionaron tres respuestas.

Gráfico 7. Limitaciones para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal



Fuente: Cuadro número 8.

Pregunta 8. ¿Está de acuerdo en que la actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos como la publicidad registral, unificación de criterios, tiempos de respuesta, fundamentación de defectos, transparencia y seguridad registral?

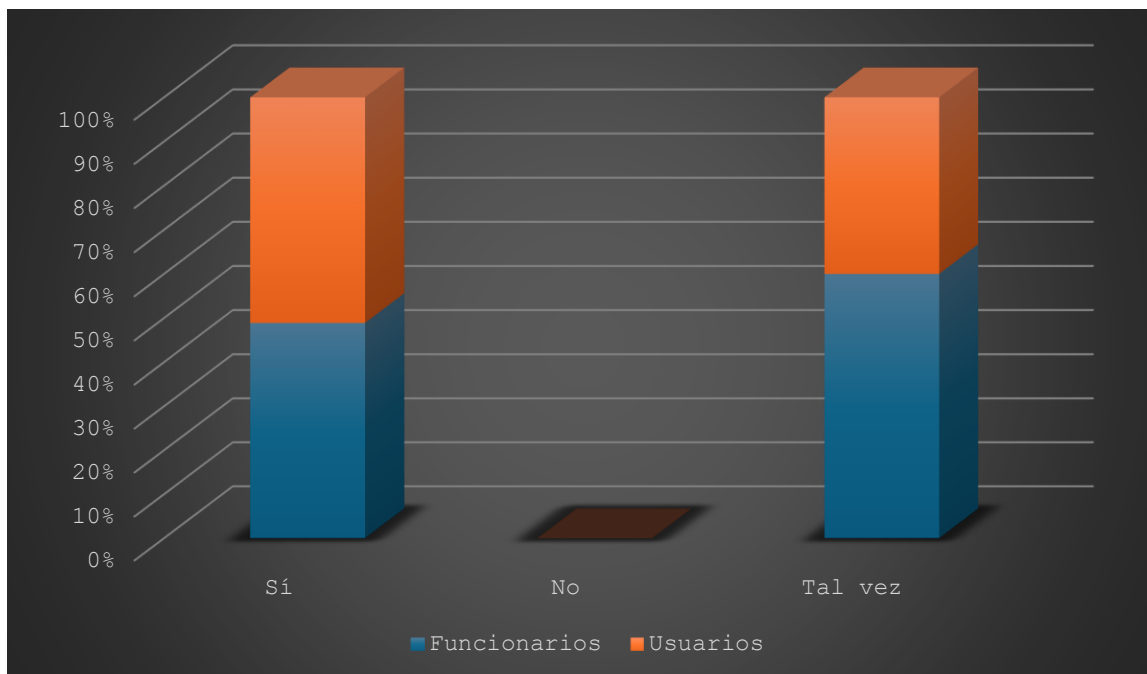
Cuadro 9. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos de actividades registrales en temas de propiedad horizontal.

| Mejora aspectos registrales | Población | | Total |
|-----------------------------|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| SÍ | 22 | 23 | 45 |
| No | 0 | 0 | 0 |
| Tal vez | 3 | 2 | 5 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 90% considera que la actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos de actividades registrales en temas de propiedad horizontal; el 0%, que no; y el otro 10%, que tal vez.

Gráfico 8. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos de actividades registrales en temas de propiedad horizontal



Fuente: Cuadro número 9.

Pregunta 9. ¿Considera que la actualización del Manual en lo referente a P.H. reducirá la incidencia de errores en la calificación registral de documentos de Propiedad Horizontal?

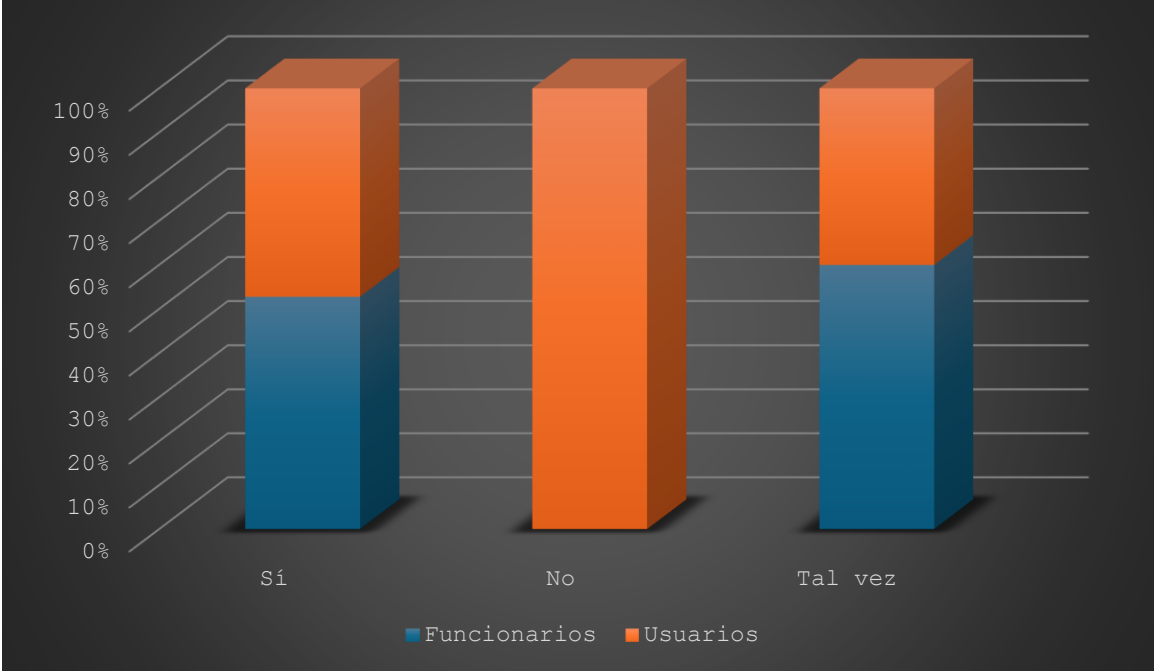
Cuadro 10. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. reducirá la incidencia de errores en la calificación registral de documentos de Propiedad Horizontal.

| Reduciría errores | Población | | Total |
|-------------------|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| SÍ | 19 | 17 | 36 |
| No | 0 | 4 | 4 |
| Tal vez | 6 | 4 | 10 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 72% considera que la actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos de actividades registrales en temas de propiedad horizontal; el 8%, que no; y el otro 20%, que tal vez.

Gráfico 9. La actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. reducirá la incidencia de errores en la calificación registral de documentos de Propiedad Horizontal



Fuente: Cuadro número 10.

Pregunta 10. ¿Está usted familiarizado con la Ley 284 de 2022 que subroga a la antigua Ley 31 de 2010 sobre el régimen de Propiedad Horizontal?

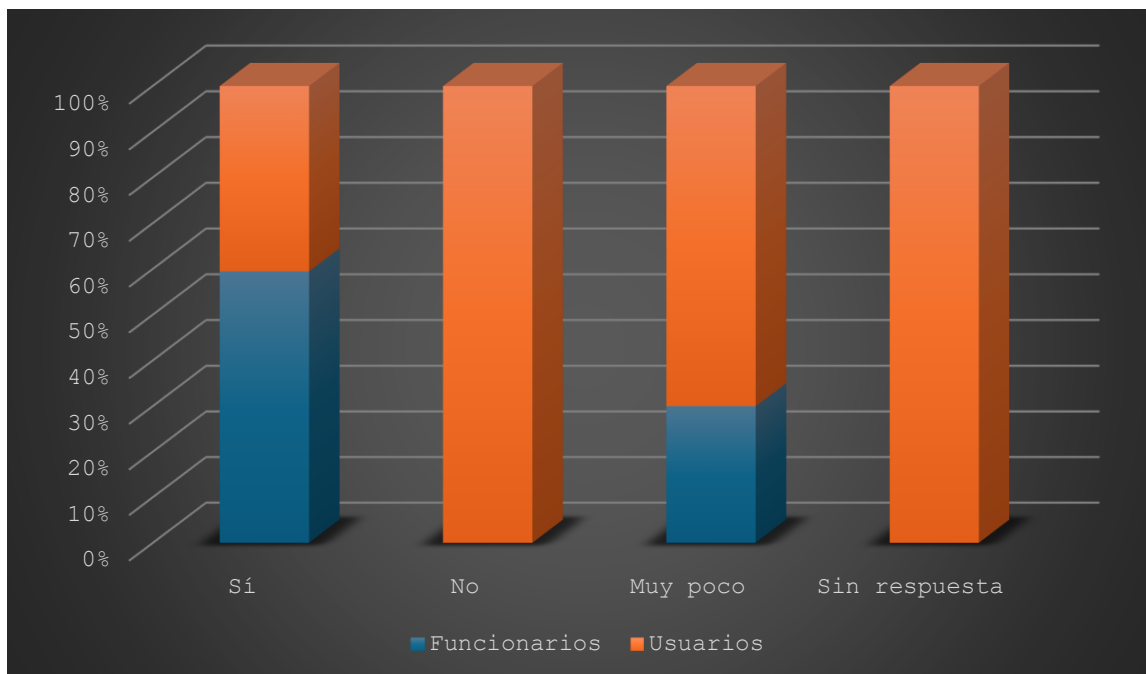
Cuadro 11. Conocimiento de los usuarios sobre la Ley 284 de 2022 que subroga a la antigua Ley 31 de 2010 sobre el régimen de Propiedad Horizontal.

| Conoce la Ley | Población | | Total |
|----------------------|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Sí | 22 | 15 | 37 |
| No | 0 | 2 | 2 |
| Muy poco | 3 | 7 | 10 |
| Sin respuesta | 0 | 1 | 1 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 74% manifestó que está familiarizado con la Ley 284 de 2022 que subroga a la antigua Ley 31 de 2010 sobre el régimen de Propiedad Horizontal; el 4%, que no; otro 20%, que muy poco; y el otro 2%, no respondió.

Gráfico 10. Conocimiento de los usuarios sobre la Ley 284 de 2022 que subroga a la antigua Ley 31 de 2010 sobre el régimen de Propiedad Horizontal



Fuente: Cuadro número 11.

Pregunta 11. ¿Considera que la Ley 284 de 2022 refleja adecuadamente la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá?

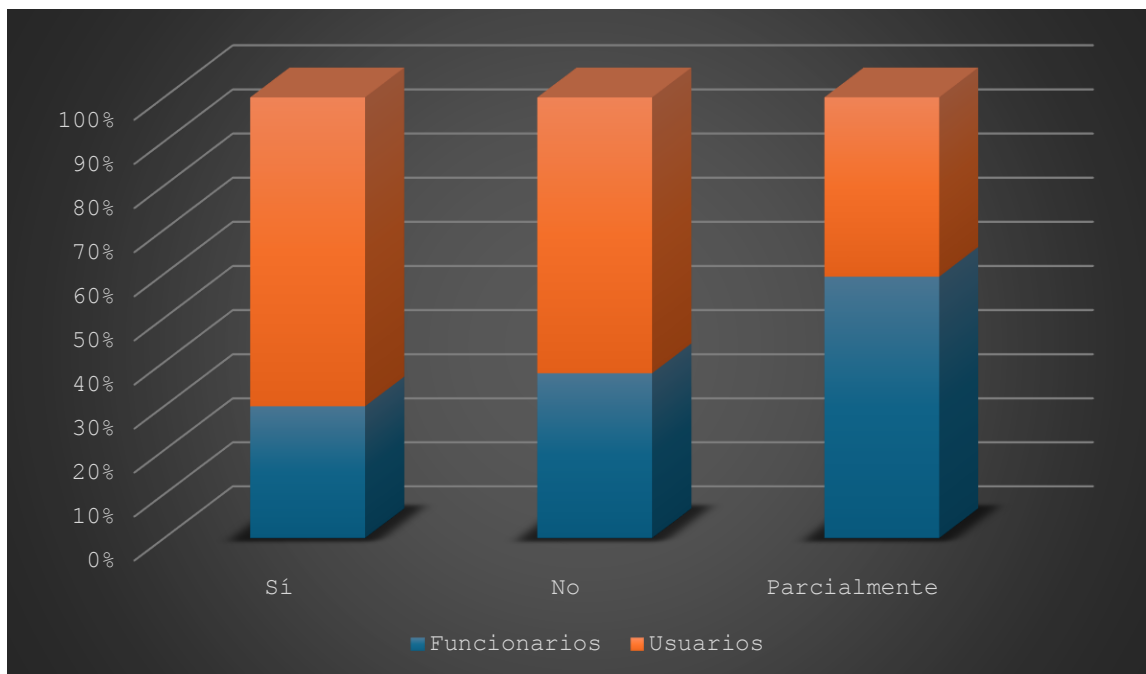
Cuadro 12. La Ley 284 de 2022 refleja adecuadamente la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá.

| Refleja la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá | Población | | Total |
|--|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| SÍ | 3 | 7 | 10 |
| No | 3 | 5 | 8 |
| Parcialmente | 19 | 13 | 32 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 20% considera que Ley 284 de 2022 refleja adecuadamente la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá; el 16%, que no; y el otro 64%, que parcialmente.

Gráfico 11. La Ley 284 de 2022 refleja adecuadamente la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá



Fuente: Cuadro número 12.

Pregunta 12. ¿Cómo evalúa la aplicación de la Ley 284 de 2022 por parte de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá como herramienta de calificación jurídica?

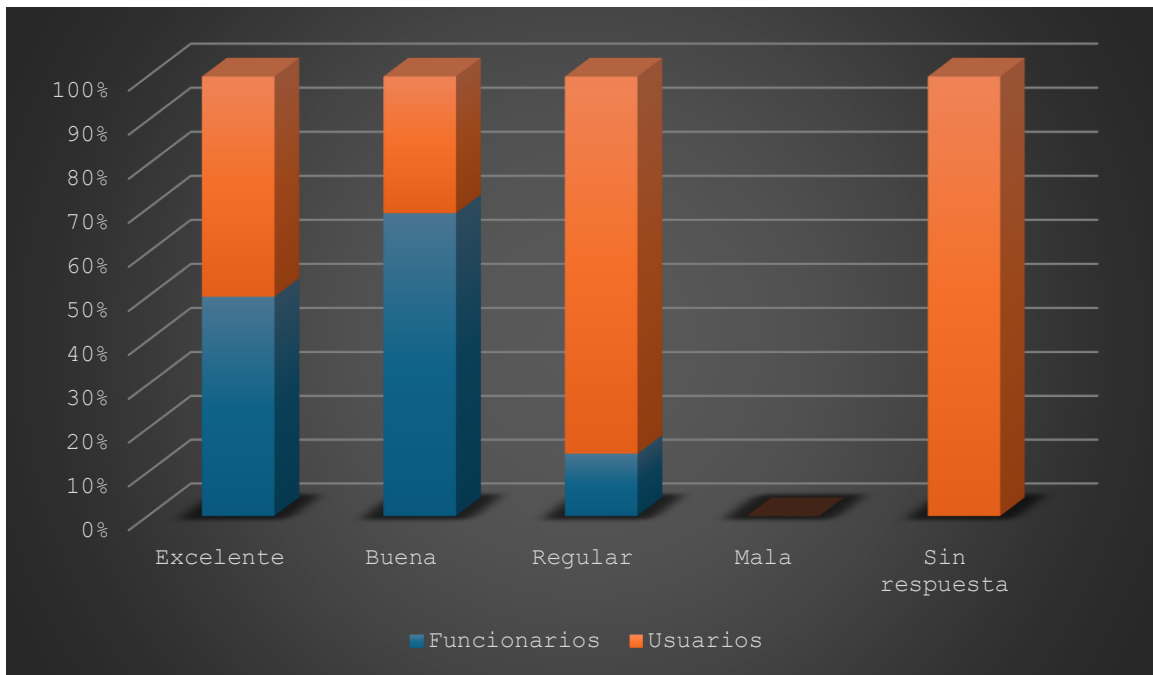
Cuadro 13. Evaluación de la aplicación de la Ley 284 de 2022 por parte de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá como herramienta de calificación jurídica.

| Refleja la realidad jurídica y social de la propiedad horizontal en Panamá | Población | | Total |
|--|--------------|-----------|------------|
| | Funcionarios | Usuarios | |
| Excelente | 3 | 3 | 6 |
| Buena | 20 | 9 | 29 |
| Regular | 2 | 12 | 14 |
| Mala | 0 | 0 | 0 |
| Sin respuesta | 0 | 1 | 1 |
| Total | 25 | 25 | 100 |

Población encuestada: funcionarios y usuarios de la Sede Central del Registro Público de Panamá.

Comentario: del 100% de los encuestados, el 12% manifestó que es Excelente; el 58%, que es Buena; 28%, que es Regular; 0%, que es mala; y el otro 2%, no respondió.

Gráfico 12. Evaluación de la aplicación de la Ley 284 de 2022 por parte de la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá como herramienta de calificación jurídica



Fuente: Cuadro número 13.

**CAPÍTULO 5.0 MODIFICACIONES AL MANUAL DE
CALIFICACIÓN EN LO REFERENTE A LA SECCIÓN DE
PROPIEDAD HORIZONTAL**

III. SECCIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

5.1. La Calificación, Requisitos y Criterios para los documentos de la sección de Propiedad Horizontal

5.1.1. Calificación en el Código Civil de la República de Panamá

La facultad calificadora del Registrador General encuentra su fundamento jurídico en el artículo 1795 del Código Civil de la República de Panamá, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 1795. El registrador general tiene la facultad de calificar la legalidad de los títulos que se le presenten para su inscripción, y, en consecuencia, puede negar esta si las faltas de que adolezcan los títulos los invalidan absolutamente, o simplemente suspenderla si estos fueren subsanables”.

5.1.2. Calificación en el Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, que reglamenta el Registro Público

La facultad calificadora del Registrador General encuentra su fundamento jurídico en el artículo 47 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, el cual establece lo siguiente:

“Artículo 47. El Registrador suspenderá la inscripción de documentos que contengan actos o contratos nulos o que carezcan de alguna de las formalidades extrínsecas que las leyes exigen, o de algunos de los requisitos que debe contener el asiento y ordenará la inscripción de los demás.

La comparación corresponde a los Jefes de Sección y la apreciación de derecho al Registrador General. Verificada esta se entregará todos los documentos bajo constancia a los Jefes de Sección respectivos, con indicación de cuales son para inscribir, previo cotejo, en su caso, y cuales para confrontar simplemente por haber obtenido calificación desfavorable”.

5.1.3. Calificación en la jurisprudencia

Podemos definir jurisprudencia como el conjunto de decisiones emitidas por los tribunales sobre una materia específica, a partir de las cuales se puede identificar la interpretación que los jueces otorgan a determinadas situaciones jurídicas.

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define la palabra Jurisprudencia como: “Doctrina establecida de forma reiterada por el Tribunal Supremo o el Tribunal Constitucional, al interpretar la Constitución y las leyes. Suele entenderse que la misma doctrina tiene que haberse establecido en dos o más ocasiones para constituir jurisprudencia”.

Esta constituye una fuente relevante de conocimiento del derecho positivo, ya que contribuye a evitar interpretaciones dispares sobre casos similares por parte de los órganos jurisdiccionales. A este efecto se le conoce como el principio unificador de la jurisprudencia.

En términos más precisos, se considera jurisprudencia a la doctrina reiterada que emanan los Tribunales Superiores de Justicia cuando una misma interpretación se reproduce en tres o más decisiones sobre casos análogos. Al respecto, el Código Procesal Civil de la República de Panamá, en su Libro Tercero “Disposiciones Comunes a los Procesos”, Título IV “Medios de Impugnación”, Artículo 583 establece lo siguiente:

“Artículo 583. Fines de la casación. El recurso extraordinario de casación tiene como fin defender la unidad e integridad del ordenamiento jurídico, procurando y promoviendo la aplicación e interpretación en la forma más favorable a la finalidad de unificación de la jurisprudencia nacional, controlando la legalidad de los fallos que hacen tránsito a cosa juzgada y reparando los agravios irrogados a las partes con ocasión de la resolución recurrida.

La jurisprudencia implica un conjunto de decisiones, criterios o sentencias emitidos por un tribunal sobre el cual se contemplan las pautas o una doctrina probable, respecto de la cual se deben resolver situaciones o planteamientos jurídicos semejantes bajo una misma premisa o criterio. En consecuencia, tres decisiones uniformes de la Sala Civil, como Tribunal de Casación, sobre un mismo punto de derecho, constituyen doctrina probable y los jueces podrán aplicarla a los casos análogos, lo cual no obsta para que la Corte varíe de doctrina cuando juzgue erróneas las decisiones anteriores.

Será competente para conocer del recurso de casación la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia”.

(Lo subrayado es nuestro)

- **CALIFICACIÓN REGISTRAL (La confrontación del título presentado con las constancias registrales correspondientes al Registrador y no puede practicarse en segunda instancia).**

Auto de 14 de enero de 1988

Corte Suprema de Justicia. Sala de lo Civil

Registro Judicial, enero de 1988, pág. 40

“El Registrador en su función calificadora es el funcionario a quien corresponde confrontar para su validez, el título presentado para su inscripción con los asientos que consten en las correspondientes secciones del registro y con la Ley; y si en esta instancia a la Corte no le es posible practicar pruebas, mal podría sostener un criterio contrario al que resulte de la calificación hecha por la Dirección General del Registro Público... sostener lo contrario sería tanto como afirmar que la Corte ha procedido a confrontar el título con los asientos del Registro y la realidad jurídica, para establecer un resultado distinto en cuanto a la validez del título. Pero esa labor, desafortunadamente para el presentante del documento, no puede realizarla la Corte ni en este caso ni en otro en que se produzca idéntica situación”.

- **CALIFICACIÓN REGISTRAL (Ámbito que comprende)**

Auto de 18 de enero de 1973

Corte Suprema de Justicia

Registro Judicial N°. 13, enero-diciembre de 1973, pág. 117

Arts. 1776, N°. 60. y 1780 del Código Civil de la República de Panamá y art. 59

del D-9 de 13 de enero de 1920

“Cuando un documento sujeto a inscripción contiene número plural de actos o contratos traslaticios de dominio, o gravámenes sobre los mismos, una, sana y saludable decisión, que se traduce en economía procesal -tanto para las partes como para el Registro Público- indica que la calificación del documento sujeto a inscripción, debe hacerse en relación con cada uno de los actos contenidos en el mismo”.

- **CALIFICACIÓN REGISTRAL (Potestad exclusiva del Registrador)**

Auto de 9 de noviembre de 1928

Corte Suprema de Justicia

Registro Judicial N°. 83, pág. 919, col. 1a.

“Ni el Código Civil de la República de Panamá, en la parte referente al Registro Público, ni el Decreto Ejecutivo reglamentario de ese Ramo, contiene disposición alguna que faculte al Poder Ejecutivo para ordenar directamente o valiéndose de alguno de sus órganos de comunicación, la suspensión de la inscripción de un título.

Es el Registrador el único a quien la Ley autoriza para calificar la legalidad de los títulos que se le presenten para su inscripción y, en consecuencia, puede negar

esta, si las faltas de que adolezcan los títulos los invalidan absolutamente, o simplemente suspenderla si ellas fueren subsanables.”

- **CALIFICACIÓN REGISTRAL (Se extiende más allá de lo meramente formal)**

Auto de 6 de noviembre de 1996

Corte Suprema de Justicia. Sala de lo Civil

Registro Judicial, noviembre de 1996, pág. 141

“Por último, en cuanto a lo que se refiere a las funciones del registrador conforme al artículo 1795 del Código Civil de la República de Panamá, no se trata de cuestiones meramente formales cuando debe “calificar la legalidad de los títulos” y puede negar la inscripción si adolecen de faltas “que los invalida absolutamente”.

Más allá de lo meramente formal, el título que se inscribe debe ser confrontado con el orden jurídico imperante para determinar su validez, de la cual da fe la institución”.

- **CALIFICACIÓN REGISTRAL (Se extiende más allá de lo meramente formal)**

Auto de 6 de noviembre de 1996

Corte Suprema de Justicia. Sala de lo Civil

Registro Judicial, noviembre de 1996, pág. 141

“Por último, en cuanto a lo que se refiere a las funciones del registrador conforme al artículo 1795 del Código Civil, no se trata de cuestiones meramente formales cuando debe “calificar la legalidad de los títulos” y puede negarla la inscripción si adolecen de faltas “que los invalida absolutamente”. Más allá de lo meramente

formal, el título que se inscribe debe ser confrontado con 60 el orden jurídico imperante para determinar su validez, de la cual da fe la institución”.

- **CALIFICACIÓN REGISTRAL (Todos los autos que dicte el Registrador son apelables)**

Fallo de 7 de mayo de 1957

"En cuanto a que la ley no dispone o señala cuáles son las resoluciones apelables y cuáles no, ello entraña un error inexplicable. El servicio normal y corriente que el Registro Público presta a la sociedad es el estudio y registro de los documentos que allí se llevan con tal fin. Todos los autos que dicte el Registrador calificando los documentos son apelables según el artículo 1795; después vienen los recursos que señalan los artículos 107 y 108 del Decreto N° 9 de 13 de enero de 1920, que expresamente se señalan como revisables por la Corte. Solo queda un caso que la ley no indica que venga a la Corte, y ese caso es de las notas marginales de que habla el artículo 1790 del Código Civil de la República de Panamá; y la razón es que el Registrador las pone bajo su propia responsabilidad, con lo cual garantiza cualquier perjuicio que cause su actuación". (Fallo de 7 de mayo de 1957) (Las negritas son nuestras)".

5.1.4. Calificación de órdenes judiciales

Es común que surjan interrogantes respecto a las razones por las cuales el Registro Público se rehúsa a inscribir una orden emitida por una Autoridad Judicial, aun cuando dicha orden provenga de un proceso en el cual una de las partes ha resultado victoriosa.

La explicación radica en que el principio de calificación registral se aplica de manera uniforme y objetiva a todos los documentos presentados, sin distinción de su origen, incluyendo aquellos que emanan de decisiones judiciales.

Históricamente, esta importante función del Registrador no fue comprendida por el propio legislador, como lo evidencia en el contenido del Artículo 19 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999, el cual disponía lo siguiente:

“Artículo 19: Una vez remitida la información de los defectos a la Autoridad Judicial que emite la comunicación Judicial objeto de la calificación, si este reitera la orden de inscripción del documento, el Registrador procederá por insistencia y bajo la responsabilidad de la autoridad Judicial respectiva”.

La norma citada obligaba al Registrador inscribir el documento, aunque para concepto del Registrador debiera ser “Suspendido” o “Negado”. Es por esta razón que durante la administración del entonces Director General del Registro Público de Panamá, Álvaro Visuetti, se promovió una consulta formal de legalidad ante la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia. Como resultado, mediante Resolución fechada 22 de diciembre de 2008, la Sala declaró **NULO POR ILEGAL** el artículo 19 en estudio, sustentando lo siguiente:

“Analizada la norma consultada en contraposición con las normas legales que se dicen vulneradas esta Sala comparte la opinión de la Procuraduría

de la Administración, al señalar que la norma en consulta ha rebasado el marco normativo legal contemplado en el Código Civil de la República de Panamá, al obligar al registrador a realizar una inscripción cuando la autoridad judicial insista en su orden de hacerlo, a pesar de la existencia de defectos advertidos por parte de la autoridad registradora. Los cuales pueden haberse producido por el incumplimiento de normas del Código Civil de la República de Panamá, contentivas de una jerarquía superior, creándose con ello un tipo de antinomia o conflicto de ley.

Como se ha podido percatar el Artículo 19 del Decreto Ejecutivo 106 de 1999, crea una nueva figura la cual podríamos denominar inscripción por insistencia judicial, no encontrándose regulada está en la ley, por lo tanto, no le era permitido al Órgano ejecutivo, en función netamente reglamentaria la creación de esta”.

Por lo tanto, la calificación registral trasciende el contenido de la Orden Judicial, y la única forma para dejarla sin efecto es mediante Resolución emitida por la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, al resolver un Recurso de Apelación interpuesto contra el Auto de Calificación dictado por el Registrador. Tal como lo establece la “Guía de jurisprudencia del Primer Tribunal Superior Civil, 2020”, en su página 44:

“APELACIONES CONTRA DECISIONES DEL REGISTRO PÚBLICO

Las que competen a la Sala Civil

(...).

Fecha: 09/dic/2021. Ponente Mag.: Miguel Espino

(...).

(...) cabe destacar que la Jurisprudencia de La Corte Suprema de Justicia, ha establecido reiterativamente que para que esa Sala pueda conocer de las apelaciones del Registro Público, tal cual dispone dicha norma, la impugnación debe ser: a) respecto a resoluciones o autos en que el Registrador, por medio del estudio y registro de los documentos presentados para tal fin, asuma la tarea de calificar los mismos, (fallo 7 de mayo de 1957); b) respecto a aquellas inherentes a la rectificación de errores en los asientos del Registro, (fallo 25 de febrero de 1971) o, c) debe haberse probado que hay una apelación legalmente interpuesta y concedida ante el Registro Público, (fallo de 31 de enero de 2007), situaciones que no se han dado en este caso”.

5.2. Requisitos Generales

5.2.1. Requisitos Generales de toda Escritura Pública

Lo más importante al momento de iniciar un estudio es verificar que el documento se encuentra debidamente Afectado (Principio de Seguridad Registral, Artículos 50 y 111 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920).

Hay que confirmar que la calificación le corresponda efectivamente a la Sección de Propiedad Horizontal.

1. El contenido de la presente Escritura Pública no se encuentra expresamente determinado por la ley como materia de registro.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1765 y 1728 del Código Civil de la República de Panamá.

2. No concuerda el número de apertura con el número de cierre.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1731 del Código Civil de la República de Panamá.

3. La escritura tiene fecha de cierre anterior a la fecha de apertura.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1731 y 1743 del Código Civil de la República de Panamá.

4. Falta la firma de los testigos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1745 del Código Civil de la República de Panamá.

5. Falta la firma de uno de los comparecientes.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1743 y 1745 del Código Civil de la República de Panamá.

6. El Notario no ha hecho constar que el compareciente comprende y entiende el idioma español.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1746 del Código Civil de la República de Panamá.

7. Falta la firma del Notario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1745 del Código Civil de la República de Panamá.

8. Falta la cláusula donde el compareciente (o interesado) solicite al Registro Público la inscripción del acto (inscripción parcial, inscripción provisional, entre otras).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1757 del Código Civil de la República de Panamá. (Principio de Rogación)

9. No concuerda la cantidad en cifra numérica con la cantidad descrita en letras (pueden ser fechas, números de cédula, Finca, Número de escritura, cuantías).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1732 del Código Civil de la República de Panamá.

5.2.2. Observaciones para el calificador

1. La escritura tiene espacios en blanco sin validación del Notario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 16 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.

2. Falta sello de corrección firmado por el Notario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1733 del Código Civil de la República de Panamá.

3. El testigo que actuó a ruego tiene prohibido actuar como tal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1736 del Código Civil de la República de Panamá.

4. En toda escritura pública donde actúe una Sociedad Anónima, se debe calificar el Acta donde se autorice al compareciente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 68 y 69 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Numeral 8 del artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 809 de 3 de octubre de 2014.

5.2.3. Requisitos de todo documento judicial

- Lo más importante al momento de iniciar un estudio es verificar que el documento se encuentra debidamente afectado.

Fundamento jurídico específico:

- Principio de Seguridad Registral, artículos 50 y 111 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920.
- Hay que confirmar que la calificación le corresponda efectivamente a la Sección de Propiedad Horizontal.
- Le corresponde a Propiedad Horizontal el documento que verse sobre un Folio Real (Finca) de P.H.
- Cuando el documento tenga dos o más Folios Reales (Fincas), la calificación le corresponde a la Sección del primer Folio Real (Finca) que se cite en el primer acto del documento.
- Cuando la Escritura Pública constituya hipoteca con algún banco con oficina de calificación en el Registro Público, podrá ser calificado en la oficina del banco respectivo (Esta instrucción es de procedimiento interno operativo y no puede constituir un defecto).
- Confrontación del documento versus las constancias registrales y congruencia general del documento.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1765 en concordancia con el primer párrafo del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá y el artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 47 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 15 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Falta el Oficio remisorio. Tiene vital importancia, debido a que este indica que la resolución remitida se encuentra debidamente ejecutoriada.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1756 y 1785 del Código Civil de la República de Panamá.
- Se debe citar el Folio Real (Finca) de que trata el acto, identificando sus datos de inscripción.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
 - El número de Folio Real (Finca)
 - Dato de inscripción (opcional)
 - Folio Real (Finca) de Tomo: Tomo y Folio
 - Folio Real (Finca) de Rollo: Rollo y Documento
 - Folio Real (Finca) de Redi: Documento Redi
 - Folio Real (Finca) de FUTUREG: Folio Real y Código de Ubicación
 - Ubicación del Folio Real (Finca) (puede ser provincia o código de ubicación)
- El documento debe coincidir con el titular registral.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando el titular registral le pertenezca una cuota parte, el documento así lo debe expresar.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1744 y 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- El número de cédula que se cite debe coincidir con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1765 en concordancia con el artículo 1744, numeral 3 y artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 47 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 15 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Debe citar el número de Auto y fecha, del documento que se modifique o levante.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1744, 1778 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aclárese la fecha del Auto, Resolución, Sentencia o Fallo, toda vez que, en el Oficio remisorio, se señala una fecha del Auto, Resolución, Sentencia o Fallo, distinta a la que consta en el documento remitido.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1765 en concordancia con el primer párrafo del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

5.3. Requisitos específicos para actos inscribibles en la sección de Propiedad Horizontal

5.3.1. Materia de registro

Solo pueden inscribirse en el Registro Público los títulos expresamente determinados por la Ley para este efecto, que consten de:

- Escritura Pública,
- Sentencia o Auto Ejecutoriado,
- Otro documento auténtico.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1756 del Código Civil de la República de Panamá.

Las unidades inmobiliarias que pertenecen al Régimen de Propiedad Horizontal (Ley No. 284, 2022, págs. 2, art. 3) podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte.

El Reglamento de Copropiedad no podrá establecer disposiciones que limiten tales derechos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 4 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Sin perjuicio de los actos que se puedan inscribir en similitud o analogía de la propiedad común, en la sección de Propiedad Horizontal se inscribirán los siguientes actos especiales:

- Reserva de nombre de un proyecto por un plazo de hasta un año prorrogable.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 37, párrafo segundo de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del Artículo 38 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Ventas o traspasos de Bienes Anejos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Artículo 1764 del Código Civil de la República de Panamá.
- Actas de Asamblea de Propietarios en la cual se elija o resuelva lo siguiente:
 - Cambio de Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 72 y 79 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cambio de Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 72 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cambio de Cuota Común Ordinaria.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 26 y 35 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Actas de Junta Directiva en donde se resuelva lo siguiente:

- Nombrar o remover de su cargo al Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Desafectación del Régimen de Régimen de Propiedad Horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Último párrafo del artículo 106 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Reforma del Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Primer párrafo del artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando un bien inmueble se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal y estuviera hipotecado, se requerirá el consentimiento del acreedor hipotecario.

Si se trata de una edificación construida sobre un bien inmueble ajeno, se exigirá la anuencia del propietario y se establecerán las condiciones entre el propietario del bien inmueble y las mejoras con motivo de la incorporación a dicho Régimen.

Estas exigencias deberán formar parte integral de la Escritura Pública en que se protocolizó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 5 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La Propiedad Horizontal gravada con garantía hipotecaria, que es adquirida con posterioridad por varios propietarios de conformidad con la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022, podrá ser dividida entre las diferentes unidades inmobiliarias de estos propietarios, conforme lo acuerden estos y la entidad crediticia. La división del crédito hipotecado deberá inscribirse en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 107 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

5.3.2. Ventas de Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) la define como el “Contrato en virtud del cual se transfiere a dominio ajeno una cosa propia por precio pactado”.

Por su parte, el Código Civil de la República de Panamá panameño, indica en su artículo 1215 lo siguiente: “Por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente.”

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) propone varias definiciones de la palabra Venta, entre ellas esta que es la “Enajenación de una cosa por precio o signo que lo represente.”

Requisitos calificables para la Venta en Propiedad Horizontal

- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor de venta deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En caso de existir gravamen hipotecario con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario o el consentimiento del Fiduciario en aquellos de encontrarse constituido un fideicomiso.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aceptación de la venta.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, la venta deberá estar autorizada mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, a favor de una persona distinta al comprador del acto, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- Para comprar o asumir la hipoteca se requiere el consentimiento del Acreedor.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1091 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de compraventa debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las ventas en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el vendedor con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- El mandatario no podrá adquirir, ya sea en nombre propio o por medio de un tercero los bienes cuya administración o enajenación le haya sido encargada.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 1229 del Código Civil de la República de Panamá.
- Los datos del recibo de pago del 2% de impuesto de transferencia de inmueble, debe constar en la Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 701 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Los datos del recibo de pago del 3% de impuesto sobre la renta adelantada, debe constar en la Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 701 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Para efectuar la transferencia de una unidad inmobiliaria inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente deberá presentar al Notario Público prueba documental que acredite estar al día con las obligaciones económicas frente a la propiedad horizontal, tales como el certificado de paz y salvo expedido por la administración correspondiente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El certificado de paz y salvo deberá ser firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en la ley o el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando no exista dentro del reglamento una persona debidamente autorizada para firmar el certificado de paz y salvo necesario para la transferencia, estarán facultados para emitir las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento los siguientes:

- Presidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Vicepresidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Secretario.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 88 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 89 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 21 del artículo 93 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital)

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.

- En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades inmobiliarias comerciales o mixtas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, será obligatorio anunciar si la azotea será o no de uso común.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 117 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Este requisito no es exigido porque es insostenible en el tiempo y, además, su objetivo (identificar si la azotea es de uso exclusivo de alguna(s) unidad(es)) contiene un vacío.

Derechos de Registro para la Venta en Propiedad Horizontal

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción.

Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del acto.

5.3.3. Donación de Propiedad Horizontal

Concepto

El artículo 939 de nuestro Código Civil establece que “La donación es un acto de liberalidad por el cual una persona dispone gratuita e irrevocablemente de una cosa en favor de otra que la acepta, salvo lo dispuesto en el Capítulo IV de este Título.”

En un sentido análogo, el Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define la donación como la “Liberalidad de alguien que transmite gratuitamente algo que le pertenece a favor de otra persona que lo acepta”.

Este concepto comprende tres tipos de donaciones:

Donación entre vivos, o donación inter vivos

Donación que se hace en la cuantía y con las condiciones que exigen las leyes para que tenga efecto en vida del donante.

Donación mortis causa o donación por causa de muerte

Donación que se hace para después del fallecimiento del donante y se rige por las reglas de las disposiciones testamentarias.

Donación propter nuptias

Donación que hacen los padres a sus hijos, por consideración al matrimonio que van a contraer.

Por su parte, el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) define la donación como el “Acto jurídico en virtud del cual una persona (donante) transfiere gratuitamente a otra (donatario) el dominio sobre una cosa, y esta lo acepta. Se trata, pues, de un contrato unilateral, consensual y a título gratuito”.

Requisitos calificables para la Donación en Propiedad Horizontal

- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor de venta deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global. Por lo general, para efectos registrales a la donación se le coloca el valor de B/.1.00.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

- En caso de existir gravamen hipotecario con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
 - Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aceptación de la Donación.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, la Donación deberá estar autorizada mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- Para asumir la hipoteca se requiere el consentimiento del Acreedor.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1091 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de Donación debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las Donaciones en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el donante con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Los datos del recibo de pago del 2% de impuesto de transferencia de inmueble, debe constar en la Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 701 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Nota: En los casos en que el acto esté exonerado del pago del 2% de transferencia, en virtud del literal “b” del Artículo 2 de la Ley 106 de 1974, deberá transcribirse en la escritura pública la resolución de exoneración emitida por la Dirección General de Ingresos (DGI). Esta exoneración aplica a las transferencias realizadas entre parientes en primer grado de consanguinidad y entre cónyuges.

- Para efectuar la transferencia de una unidad inmobiliaria inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente deberá presentar al Notario Público prueba documental que acredite estar al día con las obligaciones económicas frente a la propiedad horizontal, tales como el certificado de paz y salvo expedido por la administración correspondiente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El certificado de paz y salvo deberá ser firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en la ley o el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando no exista dentro del reglamento una persona debidamente autorizada para firmar el certificado de paz y salvo necesario para la transferencia, estarán facultados para emitir las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento los siguientes:

- Presidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Vicepresidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Secretario.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 88 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 89 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 21 del artículo 93 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital)

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.

Derechos de Registro para la Donación

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción.

Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del acto.

5.3.4. Usufructo (Constitución y cancelación) en Fincas Madres y Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) lo define como: “Derecho a disfrutar bienes ajenos con la obligación de conservarlos, salvo que la ley autorice otra cosa”.

Por su parte, el Código Civil de la República de Panamá panameño, indica en su artículo 452 lo siguiente: “El usufructo da derecho a disfrutar los bienes ajenos con la obligación de

conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.”

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) lo define como: “Derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia”.

Requisitos calificables para el Usufructo

- El usufructo puede ser arrendado o enajenado por el usufructuario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 466 del Código Civil de la República de Panamá.

- El usufructo puede ser hipotecado.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 1568 del Código Civil de la República de Panamá.

- El usufructo puede ser secuestrado.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 536 en concordancia con el primer párrafo del Artículo 1650 del Código Judicial de la República de Panamá.

- El usufructo puede ser embargado.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1650 del Código Judicial de la República de Panamá.

- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En caso de existir gravamen hipotecario con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aceptación del Usufructo.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, el Usufructo deberá estar autorizado mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de usufructo debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.

- Los Usufructo en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el otorgante con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Los Usufructos solo pueden ser cancelados por su titular o beneficiario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1784 del Código Civil de la República de Panamá.

Derechos de Registro para el Usufructo

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 8.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.5. Dación en pago Propiedad Horizontal y Finca Madre

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) la define como “Transmisión, al acreedor o a los acreedores, del dominio de una cosa en compensación de una deuda”.

Por otra parte, El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974), la describe como el “Cumplimiento de una obligación que consiste en recibir voluntariamente el acreedor, en concepto de pago de la deuda, alguna cosa que no sea dinero, en sustitución de lo que se le debía entregar o del hecho que se le debía prestar”.

En el ámbito normativo, el Código Civil de la República de Panamá panameño contempla esta figura en su artículo 1062, que indica lo siguiente: “El deudor puede ceder sus bienes a los acreedores en pago de sus deudas...”.

Requisitos calificables para la Dación en Pago

- Se registrará por las disposiciones concernientes a la venta.
- Los requisitos generales que debe contener toda Escritura Pública.
- Se debe citar el Folio Real (Finca) de que trata el acto, identificando sus datos de inscripción.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En los actos de Dación en Pago, se debe desglosar el valor del traspaso en proporción a los valores correspondientes al terreno y a las mejoras (en los casos que corresponda).

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 16 y 17 de la Ley 66 de 17 de octubre de 2017.
- Los datos del recibo de pago del 2% de impuesto de transferencia de inmueble, debe constar en la Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 701 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Los datos del recibo de pago del 3% de impuesto sobre la renta adelantada, debe constar en la Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 701 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Estar paz y salvo con el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 49 de la Ley No. 77 del 28 de diciembre de 2001.
- Estar paz y salvo con el Fisco.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 792 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.
- Si hay personas jurídicas que sean partes otorgantes deberán estar al día en el Pago de Tasa Única.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 318-A del Código Fiscal de la República de Panamá.

Dación en Pago por orden judicial

- Los requisitos generales que debe contener toda orden judicial.
- Se debe citar el Folio Real (Finca) de que trata el acto, identificando sus datos de inscripción.

Fundamento jurídico específico o:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En los actos de Dación en Pago, se debe desglosar el valor del traspaso en proporción a los valores correspondientes al terreno y a las mejoras (en los casos que corresponda).

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 16 y 17 de la Ley 66 de 17 de octubre de 2017.
- Estar paz y salvo con el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 49 de la Ley No. 77 del 28 de diciembre de 2001.
- Estar paz y salvo con el Fisco.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 792 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.
- Si hay personas jurídicas que sean partes otorgantes, deberán estar al día en el Pago de Tasa Única.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 318-A del Código Fiscal de la República de Panamá.

Derechos de Registro para la Dación en Pago

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción.

Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del acto.

5.3.6. Permuta

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) lo define como el “Contrato por el que se entrega una cosa a cambio de recibir otra”.

Por otra parte, el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974), la describe como “Contrato, llamado también de permutación o de trueque, que tiene lugar cuando uno de los contratantes se obliga a transferir a otro la propiedad de una cosa, a cambio de que este le dé la propiedad de otra. Claro es que la cosa dada en trueque o permuta nunca puede ser dinero, porque entonces se estaría frente a un contrato de compraventa”.

En el ámbito normativo, el Código Civil de la República de Panamá panameño lo describe en su artículo 1290 de la siguiente manera: “La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.”

Requisitos calificables para la Permuta

- La permuta se registrará por las disposiciones concernientes a la venta.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1293 del Código Civil de la República de Panamá.

Derechos de Registro para la Permuta

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción. Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del acto.

5.3.7. Promesa de compraventa

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define como: “Contrato preparatorio de otro más solemne o detallado al cual precede, especialmente al de compraventa”.

Por otra parte, el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) lo define de la siguiente manera “Contrato Preliminar y Promesa de Contrato”.

Nosotros lo definiremos como el Contrato Preliminar al Contrato de Compraventa, donde una persona (promitente vendedor) promete en venta a otra (promitente comprador), un objeto (el bien) con fecha pactada. En caso de ser un bien inmueble, este puede ser presentado para su inscripción en el Registro Público, para que así constituya una limitación al Dominio tal como lo estipula el Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá y con posterioridad sea celebrado el Contrato de Compraventa.

Requisitos calificables para la Promesa de Compraventa

- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor de venta deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- El plazo para la celebración de la compraventa definitiva.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.

Nota: El plazo de la Promesa de venta no podrá ser mayor de cuatro años.

Fundamento jurídico específico:

- Último párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- Condiciones del acto.

Fundamento jurídico específico:

- Primer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aceptación de la Promesa de venta.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, la Promesa de compraventa deberá estar autorizada mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de Promesa de compraventa debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las Promesas de compraventas en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el promitente vendedor con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- En los contratos de promesa de compraventa y contratos de compraventa de unidades inmobiliarias comerciales o mixtas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, será obligatorio anunciar si la azotea será o no de uso común.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 117 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Estar paz y salvo con el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 49 de la Ley No. 77 del 28 de diciembre de 2001.
- Estar paz y salvo con el Fisco.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 792 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.

Derechos de Registro para la Promesa de Compraventa

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.8. Arrendamiento

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025), define arrendar como: “Ceder o adquirir por precio el goce o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios”.

Por otro lado, el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974), lo define de la siguiente manera “Contrato en que, como dice el Código Civil de la República de Panamá argentino, dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. Se llama también de locación y de alquiler. Es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo”.

Requisitos calificables para el arrendamiento

- Los títulos que versen sobre arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse; pero sólo perjudican a terceros si hubiesen sido inscritos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1301 y el último párrafo del Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Canon o precio cierto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1295 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 5 de la Ley 93 de 1973.
- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En caso de existir gravamen hipotecario con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aceptación del Arrendamiento.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, el Arrendamiento deberá estar autorizado mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de Arrendamiento debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Los Arrendamientos en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el Arrendador (titular registral) con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.

Derechos de Registro para el Arrendamiento

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 0.25 por cada B/. 1,000 o fracción o fracción del valor total del canon.

5.3.9. Segregación de Finca Madre para posteriormente hacer la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025), define segregar como: “Separar o apartar algo o a alguien de otra u otras cosas”.

Por nuestra parte, entendemos la figura de segregación de inmueble como el acto por el cual se divide en dos o más partes una finca.

Requisitos calificables para la segregación

- Cuando se trate de un bien en copropiedad, la Escritura Pública deberá ser otorgada por todos los condueños o, en su defecto, por sus representantes debidamente autorizados.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 405 del Código Civil de la República de Panamá.
- Es requisito acreditar los linderos, medidas lineales y superficie, así como la identificación de la unidad, ubicación en la planta, su valor y coeficiente de participación en los bienes comunes. Si le corresponden bienes anejos, estos deberán estar plenamente identificados y descritos. Los bienes ajenos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 41 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Existe una incongruencia entre la superficie del área a segregarse y el resto libre.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 37 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Numeral 1 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Falta descripción del resto libre o finca resultante o se describió de forma errada. Esta descripción comprenderá la naturaleza (sección), situación, cabida, valor y linderos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920.
- Falta descripción del lote o Finca a segregarse, o se describió de forma errada. Esta descripción comprenderá la naturaleza (sección), situación, cabida, valor y linderos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920.
- El plano no cuenta con las aprobaciones de las instituciones competentes.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 19 de la Resolución ANATI-ADMG-244 del 26 de septiembre de 2017.
- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

- En caso de existir gravamen hipotecario con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, la venta deberá estar autorizada mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- El acto de segregación debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las segregaciones en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el declarante con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Se debe aportar la comprobación electrónica del pago previo de la actualización catastral ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 228 de 15 de diciembre de 2023.

Derechos de Registro para la segregación

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 8.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.10. Reunión e incorporación de Folios Reales (Fincas)

Concepto

Reunión de Folios Reales (Fincas)

La Reunión de Folios Reales (Fincas) se encuentra regulada en el artículo 39 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999, que modificó el artículo 70 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920, el cual dispone lo siguiente:

*“Artículo 70. **Cuando se reúnan varias fincas para formar una sola, se inscribirá esta con nuevo número.** En las inscripciones de las fincas que desaparecen se hará mérito de tal circunstancia y se citará la nueva inscripción. En esta nueva inscripción y después de la descripción, se mencionarán las fincas que la forman.”*

(Lo subrayado es nuestro)

Incorporación de Folios Reales (Fincas)

La Incorporación de Folios Reales (Fincas) se encuentra regulada en el artículo 40 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999, el cual dispone lo siguiente:

ARTICULO 40. Cuando se incorpore una finca a otra para formar una sola, se hará constar tal circunstancia en la finca que desaparece señalándose la inscripción de la finca a la que se incorpora. En la inscripción de la finca que subsiste y después de la descripción de esta luego de la incorporación, se mencionarán las fincas que la forman.

(Lo subrayado es nuestro)

Por nuestra parte, entendemos la figura de reunión e incorporación de inmuebles como el acto por el cual se unen dos o más fincas.

En el caso técnico registral la diferencia entre reunión o incorporación de fincas radica en lo siguiente:

Reunión: unión de dos o más fincas para formar una sola, inscribiendo esta con un nuevo número.

Incorporación: unión de dos o más fincas para formar una sola, en la cual sobrevive el número de una de las fincas y desaparece(n) el resto de la(s) finca(s) que se incorpora(n).

Requisitos calificables para la reunión e incorporación

- Cuando se trate de un bien en copropiedad, la Escritura Pública deberá ser otorgada por todos los condueños o, en su defecto, por sus representantes debidamente autorizados.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 405 del Código Civil de la República de Panamá.
- Hace falta la descripción y la identificación de la unidad inmobiliaria que nace o subsiste, incluyendo la ubicación de la planta en la que se encuentra, así como el coeficiente de participación en las áreas comunes. Esta descripción deberá comprender su naturaleza (sección), situación, cabida, valor y linderos.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Existe una incongruencia entre la superficie original y la superficie resultante.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 37 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Numeral 1 de del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- **Cargas.** Indicar expresamente si el inmueble se encuentra libre de gravámenes o, en su defecto, detallar los gravámenes que lo afecten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En caso de existir gravamen hipotecario con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, la reunión o incorporación deberá estar autorizada mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- La reunión o incorporación debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las reuniones o incorporaciones en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el declarante con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.

- Se debe aportar la comprobación electrónica del pago previo de la actualización catastral ante la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 228 de 15 de diciembre de 2023.

Derechos de Registro para la reunión e incorporación

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 8.00 por cada Folio Real (Finca) que desaparezca y B/. 10.00 por el Folio Real (Finca) nueva o la que sobrevive.

5.3.11. Transferencia de Bien Anejo en Propiedad Horizontal

Concepto

La Ley No. 284 de 14 de febrero 2022, “Sobre el Régimen de Propiedad Horizontal y que subroga la Ley 31 de 2010” describe Bienes anejos como el “Área o espacio dependiente de una unidad inmobiliaria, identificado y descrito en el Reglamento de Copropiedad, que no está unido físicamente a esta y que es complementario o accesorio de esta unidad, formando junto con ella una sola unidad inmobiliaria, como los depósitos, estacionamientos y otros similares. Los bienes ajenos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.”

Requisitos calificables para la Transferencia de bien anejo

- El comprador debe ser propietario dentro del P.H.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cada propietario podrá transferir a otro propietario de la misma propiedad horizontal los bienes anejos de su unidad inmobiliaria, siempre que no sean necesarios para su funcionamiento, uso y disfrute.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- No se puede inscribir una transferencia que altera el uso de los bienes anejos para el cual fueron destinados.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Las ventas y traspasos de Bienes Anejos podrán hacerse sin la aprobación de los demás propietarios y sin requerir la aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En caso de transferencia de espacios de estacionamiento de automóviles, el interesado deberá aportar una certificación emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), en la que se constata que cumple con la norma vigente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En caso de traspaso de espacios de estacionamiento de automóviles que en el Reglamento de Copropiedad hubieran sido asignados como bienes privados o

anejos, solo será posible si la unidad inmobiliaria que traspasa el espacio no queda con menos de la cantidad de estacionamientos que establecen las normas de ordenamiento territorial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 12 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor del acto deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- En caso de que los Folios Reales (Fincas) involucrados en la transferencia mantengan gravámenes hipotecarios con Limitación al Dominio, deberá aportarse el consentimiento del acreedor hipotecario. Solo se exige este requisito a la Finca que transfiere el bien anejo.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Aceptación de la transferencia.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.

- Cuando una de las partes sea una Sociedad Anónima, la transferencia deberá estar autorizada mediante resolución adoptada por los tenedores de la mayoría de las acciones con derecho a voto sobre el asunto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de transferencia de Bienes Anejos debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las transferencias en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el transmitente con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- El mandatario no podrá adquirir, ya sea en nombre propio o por medio de un tercero los bienes cuya administración o enajenación le haya sido encargada.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del Artículo 1229 del Código Civil de la República de Panamá.

Derechos de Registro para la Transferencia de bien anejo

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción del valor de la transferencia.
Más B/.8.00 de marginal para el Folio Real (Finca) que vende.

5.3.12. Juicio de sucesión de Finca Madre y de Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define la sucesión como la “recepción de los bienes de otra persona como heredero o legatario de ella”.

Por su parte, el Código Civil de la República de Panamá de la República de Panamá (2012) establece en su artículo 628 que: “La sucesión es la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona muerta, a la persona que sobrevive, a la cual la ley o el testador llama para recibirla.

Llámase heredero al que sucede a título universal, y legatario al que sucede a título singular”.

Requisitos calificables para el Juicio de sucesión

- El Proceso de Sucesión debe ser protocolizado en una Notaria Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del Artículo 1520 del Código Judicial de la República de Panamá.

- La Escritura Pública debe contener el Auto de apertura del Juicio de Sucesión.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del Artículo 1520 y numeral 1 del Artículo 1526 del Código Judicial de la República de Panamá.

- La Escritura Pública debe contener el inventario, así como el auto de aprobación del avalúo dictado en el juicio.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del Artículo 1520 y numeral 1 del Artículo 1545 del Código Judicial de la República de Panamá.

- En el Auto de adjudicación, debe constar expresamente la orden para que el Registro Público cancele las inscripciones de bienes inmuebles existentes a favor del causante e inscriba a favor de los respectivos herederos o legatarios.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del Artículo 1520 del Código Judicial de la República de Panamá.

- Debe indicar el valor de la cuota parte a que se refiere la Sucesión.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

- Debe indicar las generales de los herederos.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del Artículo 1520 del Código Judicial de la República de Panamá.

- Numeral 3 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 36 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920.
- Cuando la Sucesión se adjudiquen bienes proindiviso, se debe indicar la cuota parte que corresponde a cada heredero.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1521 del Código Judicial de la República de Panamá.
- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor del acto deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global. El valor podrá ser tomado del inventario de avalúo.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Debe coincidir el causante o porción o cuota parte con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Para efectuar la transferencia de una unidad inmobiliaria inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente deberá presentar al Notario Público prueba documental que acredite estar al día con las obligaciones económicas frente a la propiedad horizontal, tales como el certificado de paz y salvo expedido por la administración correspondiente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- El certificado de paz y salvo deberá ser firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en la ley o el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando no exista dentro del reglamento una persona debidamente autorizada para firmar el certificado de paz y salvo necesario para la transferencia, estarán facultados para emitir las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento los siguientes:

- Presidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del Artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Vicepresidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del Artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Secretario.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del Artículo 88 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del Artículo 89 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 21 del Artículo 93 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Si se demuestra que no existe administración y junta directiva vigente, aplica la excepción contenida en el artículo 114 de la Ley 284 de 2022.
- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital)

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.

Derechos de Registro para el Juicio de sucesión

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción del valor del avalúo del Folio Real (Finca). Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del avalúo.

5.3.13. Adjudicación, dación en pago judicial, declarativo de cambio de propietario o nulidades, de Finca de Propiedad Horizontal cuando corresponda.

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define adjudicar como “Asignar o atribuir algo a una persona o a una cosa.”

Por su parte, podemos encontrar una definición amplia de Adjudicación en el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974), que lo define como: “Acción y efecto de conceder a uno la propiedad de alguna cosa. Generalmente, la adjudicación se

hace por la autoridad judicial o administrativa competente; por ejemplo: cuando se distribuyen los bienes de la herencia entre los herederos o legatarios, o cuando se otorga a favor de un determinado licitante la realización de obras, suministros o servicios públicos. Aplicase también en el orden privado para significar que, en una subasta, el subastador adjudica la cosa subastada al mejor postor”.

Requisitos calificables para la Adjudicación, dación en pago judicial, declarativo de cambio de propietario o nulidades.

- Debe indicar las generales del titular registral.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 36 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920.

- Debe indicar las generales del adquirente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- Artículo 36 del Decreto No. 9 de 13 de enero de 1920.

- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor del acto deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global. El valor podrá ser tomado del inventario de avalúo.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

- Debe coincidir el propietario del Folio Real (Finca) que se cita en el documento, con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las Tierras propiedad de la Nación, de los Municipios y de las entidades autónomas y semiautónomas oficiales, son imprescriptibles.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1670 del Código Civil de la República de Panamá.
- Cuando exista Demanda inscrita, no será necesario que el juez ordene el levantamiento ni pagar derechos de Levantamiento de Demanda, toda vez que la demanda constituye una inscripción provisional que se convierte en definitiva mediante la presentación de la respectiva sentencia ejecutoriada.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1779 del Código Civil de la República de Panamá.
- Para efectuar la transferencia de una unidad inmobiliaria inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente deberá presentar al Notario Público prueba documental que acredite estar al día con las obligaciones económicas frente a la propiedad horizontal, tales como el certificado de paz y salvo expedido por la administración correspondiente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El certificado de paz y salvo deberá ser firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en la ley o el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando no exista dentro del reglamento una persona debidamente autorizada para firmar el certificado de paz y salvo necesario para la transferencia, estarán facultados para emitir las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento los siguientes:

- Presidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del Artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Vicepresidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del Artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Secretario.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del Artículo 88 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del Artículo 89 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 21 del Artículo 93 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital)

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.

Derechos de Registro para la Adjudicación, dación en pago judicial, declarativo de cambio de propietario o nulidades.

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción del valor de la sucesión. Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del acto.
- **Inscripción nulidad:** B/. 15.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.14. Remate de Finca de Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define “Remate” como la “adjudicación que se hace de los bienes que se venden en subasta o almoneda al comprador de mejor puja y condición”.

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974), lo define de manera concisa con una sola palabra: “subasta”.

Según el Dr. Jorge Fábrega Ponce, el remate se entiende como “un acto procesal mediante el cual el juez, que no es propietario del bien en conflicto, porque es pertenencia

del deudor, vende dicho bien no en sustitución del deudor, sino para cumplir una función pública, mediante la ley”. (Fabrega Ponce, 2002, pág. 520)

Requisitos calificables para el Remate

- El auto en que se aprueba el remate debe ordenar que se cancele el registro del embargo del Folio Real (Finca) que se hubiere rematado.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1726 del Código Judicial de la República de Panamá.
- El auto en que se aprueba el remate debe ordenar que se cancele el registro de las hipotecas vigentes sobre el Folio Real (Finca) que se hubiere rematado.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1726 del Código Judicial de la República de Panamá.
- Si el Folio Real (Finca) hubiere sido dado en anticresis o arrendamiento, cuyo título se halle debidamente inscrito, se conservará ese derecho hasta su extinción.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1726 del Código Judicial de la República de Panamá.
- En caso de tratarse de varios Folios Reales (Fincas), el valor de venta deberá individualizarse para cada una de ellas, sin que pueda establecerse de manera global.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

- Debe coincidir el propietario del Folio Real (Finca) que se cita en el documento, con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.
- Los bienes pertenecientes al Estado, a los Municipios o a las entidades autónomas o semiautónomas, con excepción de las empresas mixtas, no son embargables (inembargables).

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 14 del Artículo 1650 del Código Judicial de la República de Panamá.
- Para efectuar la transferencia de una unidad inmobiliaria inscrita bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, el propietario o adquirente deberá presentar al Notario Público prueba documental que acredite estar al día con las obligaciones económicas frente a la propiedad horizontal, tales como el certificado de paz y salvo expedido por la administración correspondiente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El certificado de paz y salvo deberá ser firmado por quien haya sido debidamente facultado para ello en la ley o el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 114 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando no exista dentro del reglamento una persona debidamente autorizada para firmar el certificado de paz y salvo necesario para la transferencia, estarán

facultados para emitir las certificaciones de paz y salvo de cuotas y gastos de mantenimiento los siguientes:

- Presidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Vicepresidente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 87 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Secretario.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 88 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 89 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Administrador.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 21 del artículo 93 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Estar paz y salvo con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá (AAUD). (Aplica para Folios ubicados en el distrito capital)

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 276 del 30 de diciembre de 2021.

Derechos de Registro para el Remate

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción de transferencia:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción del valor de la sucesión. Este valor se tomará del valor mayor entre el valor que consta en el paz y salvo de inmueble y el valor del acto.
- **Inscripción de Cancelación de Hipoteca:** B/. 31.00
- **Inscripción de Cancelación de Embargo:** B/. 15.00

5.3.15. Hipotecas de Folios Reales (Fincas) de Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario panhispánico del español jurídico (Real Academia Española, 2025) define hipoteca como el “Derecho real que grava bienes materiales sujetándolos a responder del cumplimiento de una obligación dineraria.”

Asimismo, el mismo diccionario conceptualiza el contrato de hipoteca como el “contrato que vincula una cosa, generalmente bienes inmuebles, al pago de una deuda, determinando, si esta no ha quedado satisfecha, la facultad del acreedor de enajenar la cosa para satisfacer su crédito.”

Por su parte, el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) la describe como el “Derecho real que se constituye sobre bienes inmuebles, para garantizar con ellos la efectividad de un crédito en dinero a favor de otra persona. Generalmente el inmueble gravado es propiedad del deudor, pero también una persona

que no es la deudora puede constituir hipoteca sobre un inmueble suyo para responder de la deuda de otra persona”.

Requisitos calificables para la Hipoteca

- Se debe indicar las generales del acreedor y del deudor o garante hipotecario.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 1774 del Código Civil de la República de Panamá en concordancia con el numeral 4 del artículo 39 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 6 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.

- Transcripción del contrato de hipoteca.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1774 del Código Civil de la República de Panamá.

- Señalar el tipo de facilidad crediticia (préstamo, línea de crédito etc.).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1774 del Código Civil de la República de Panamá.

- La persona que constituye la hipoteca sobre un inmueble debe ser el titular registral del bien o encontrarse legalmente autorizado para ello.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 1548 del Código Civil de la República de Panamá.

- Se debe señalar el monto, porcentaje de interés, si el crédito causa interés, (opcional) y la fecha desde cuándo deben correr, plazo y forma de pago generales.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 1774 del Código Civil de la República de Panamá.
- Indicar si la hipoteca constituye una limitación al dominio del bien. (Opcional)

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 61 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 29 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Se debe citar el Folio Real (Finca) de que trata el acto, identificando sus datos de inscripción.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- La cláusula de garantía debe incluir expresamente el monto a hipotecar, el valor del bien y el grado de la hipoteca.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del Artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato podrá ser suscrito por otros comparecientes como fiadores, garantes o copropietarios.

Fundamento jurídico específico:

- No existe fundamento legal que lo prohíba.
- Al constituir una segunda hipoteca o de más grado, si existe limitación de dominio a favor del primer acreedor, se debe presentar consentimiento de este.

Fundamento jurídico específico:

- Cláusula de la Limitación al Dominio.
- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- El rango de la hipoteca según su presentación.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 78 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 48 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- En las operaciones mercantiles con garantía de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, el deudor y el acreedor o fiduciario, según sea el caso, podrán convenir que los derechos que esta Ley confiere al propietario puedan ser ejercidos por estos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 14 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En las sociedades anónimas, si el pacto social no dispone lo contrario, la Junta Directiva mediante acuerdo podrá traspasar bienes en fideicomiso, gravarlos con prenda o hipotecas, en garantía de deudas de la sociedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 68 y 70 de la Ley No. 32 de 26 de febrero de 1927.
- Aceptación de la hipoteca.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1113 del Código Civil de la República de Panamá.
- Sobre el Folio Real (Finca) no podrá constar inscrita una promesa de compraventa, toda vez que esto constituye una limitación del dominio.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del Artículo 1221 del Código Civil de la República de Panamá.
- Para comprar o asumir la hipoteca se requiere el consentimiento del Acreedor.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1091 del Código Civil de la República de Panamá.
- El contrato de Hipoteca debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las Hipotecas en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.
- Debe coincidir el garante (otorgante de la hipoteca) con las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1767 del Código Civil de la República de Panamá.

Derechos de Registro para la Hipoteca

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción del valor de la Hipoteca.
- **Inscripción de anticresis:** B/. 8.00 una sola vez.
- **Inscripción de limitación:** B/. 8.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.16. Cancelación de Hipoteca de Propiedad Horizontal

Concepto

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974), la define de la siguiente manera: “Cancelación hipotecaria, como acto de registro, es el asiento o nota que deja sin efecto ulterior aquel gravamen inmobiliario o asimilado”.

Requisitos calificables para la Cancelación de Hipoteca

- Quien cancela la hipoteca debe coincidir con el titular del derecho de hipoteca inscrito en las constancias registrales.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1784 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las inscripciones en el Registro de la Propiedad y en el de Hipotecas no se extinguen, solo dejarán de tener efectos frente a terceros cuando se cancelen formalmente en el Registro o por la inscripción de la transmisión del dominio o derecho real inscrito a favor de otra persona.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1781 del Código Civil de la República de Panamá.
- No se pueden cancelar hipotecas que ya constan canceladas.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las hipotecas se cancelarán en virtud del título que conste haberse extinguido legalmente los derechos u obligaciones inscritos.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920.
- Artículo 1784 del Código Civil de la República de Panamá.

- La cancelación podrá hacerse total o parcialmente, en este caso debe indicarse con claridad la parte respecto a la cual se hace la cancelación.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920.
- En caso de ser una cancelación parcial de hipoteca, deberá señalarse el total del resto del saldo adeudado y el Folio Real (Finca) o Folios Reales (Fincas) que quedan libres del gravamen.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 78 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 48 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Si lo hipotecado fuere un derecho, en el asiento de referencia se mencionará el nombre del hipotecante.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 78 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 48 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Se debe citar los datos del Asiento cancelado.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 78 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 48 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- El rango de la hipoteca según su presentación a cancelar.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 78 del Decreto Ejecutivo No. 9 de 13 de enero de 1920, modificado por el artículo 48 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- La Cancelación de la hipoteca debe otorgarse ante notario y constar en Escritura Pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1728 en concordancia con el numeral 1 del Artículo 1131 del Código Civil de la República de Panamá.
- Las Cancelaciones de las Hipotecas en el extranjero podrán otorgarse ante el cónsul panameño en función notarial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 423 del Código Fiscal de la República de Panamá.

Derechos de Registro para la Cancelación de Hipoteca

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción de Cancelación de Hipoteca:** B/. 31.00 por la primera y B/. 8.00 por los Folios Reales (Fincas) adicionales, siempre que se encuentren en la misma ficha. Caso contrario pagan B/.31.00.

5.3.17. Actas de Asamblea de Propietarios

Conceptos

Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal: Es el 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. (Ley No. 284, 2022, págs. 3, art. 6, numeral 4).

Acta de Asamblea de Copropietarios: Es el documento que contiene las decisiones aprobadas en las reuniones de los propietarios, ya sea en cesión ordinarias o extraordinarias. Esta debe ser firmada por quienes hayan actuado en calidad de presidente y secretario en tales reuniones, independiente de si son titulares o no de esos cargos.

Las decisiones adoptadas en Asamblea de Propietarios, con la debida convocatoria, quorum y votación correspondiente, según dispone la Ley, serán vinculantes y de obligatorio cumplimiento por los propietarios presentes y ausentes a la reunión. (Ley No. 284, 2022, págs. 1, art. 2, numeral 5).

Quorum: Cantidad mínima de propietarios cuya asistencia presencial o por medio tecnológico es considerada necesaria para poder deliberar válidamente y adoptar decisiones en una reunión de la Asamblea de Propietarios o de Junta Directiva de acuerdo con la presente Ley. (Ley No. 284, 2022, págs. 7, art. 6, numeral 42).

Reunión de la Asamblea de Propietarios: Es la reunión ordinaria o extraordinaria de los propietarios del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, convocada para un fin determinado. (Ley No. 284, 2022, págs. 7, art. 6, numeral 49)

Segunda convocatoria: Reunión de la Asamblea de Propietarios ordinaria o extraordinaria por falta de quorum en su primera convocatoria, la cual deberá convocarse inmediatamente y celebrarse dentro de los diez días calendario después de la primera convocatoria, manteniendo la misma agenda, horario, forma y lugar. (Ley No. 284, 2022, págs. 7, art. 6, numeral 50).

Artículos de interés de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 sobre el Régimen de Propiedad Horizontal:

Artículo 61. La Asamblea de Propietarios se reunirá en sesión ordinaria obligatoriamente, por lo menos, una vez al año, la que deberá ser convocada por algún miembro de la Junta Directiva, en el mes señalado en el Reglamento de Copropiedad. De no existir la indicación del mes en que se deba convocar, esta deberá ser celebrada a los trescientos sesenta y cinco días calendario después de celebrada la última reunión de Asamblea ordinaria.

Artículo 63. La reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios podrá ser Convocada por derecho propio por el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, si han transcurrido dos meses calendario desde la fecha en que la Junta Directiva debió convocar y esta no la haya convocado. En este caso, se deberá cumplir con las formalidades de convocatoria señaladas en el artículo anterior. En las reuniones convocadas por derecho propio, presidirán la reunión el presidente y

secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que suscribirán el acta, aun cuando se encuentren presentes en la reunión los titulares del cargo.

Artículo 64. La Asamblea de Propietarios se podrá reunir de forma extraordinaria cuando las necesidades sean imprevistas o de urgencia y cuando lo requiera el inmueble. La convocatoria la hará la Junta Directiva, el administrador o, por lo menos, el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes por derecho propio, cuando no fuera convocada por las autoridades encargadas en un término no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido el imprevisto o urgencia.

(El subrayado es nuestro)

Artículo 65. La convocatoria extraordinaria de la Asamblea de Propietarios se realizará con no menos de tres días ni más de cinco días calendario la celebración de la reunión.

En caso de que la Asamblea extraordinaria sea convocada por derecho propio de, por lo menos, el 20% de la totalidad de los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en los pagos de cuota de gastos comunes, presidirán la reunión el presidente y secretario ad hoc que escoja la Asamblea de Propietarios en esa sesión, quienes serán los que firmarán el acta, aun cuando asistan los titulares del cargo.

Artículo 67. La reunión de la Asamblea de Propietarios se considera legalmente constituida con el quorum de más de la mitad de los propietarios de manera presencial o medios tecnológicos o mixtos, independientemente del número de

unidades inmobiliarias que pertenezcan a cada uno de ellos. La reunión de la Asamblea de Propietarios se podrá celebrar de manera presencial, por medio tecnológico o mixto que cuente con audio y video validable. El propietario debe participar con el requisito mínimo de uso de audio.

Si transcurrida una hora a la fijada en la convocatoria no hubiera el quorum requerido, el secretario de la reunión levantará un acta en que conste tal circunstancia, así como el número, nombre de los asistentes y cantidad de propietarios habilitados para votar.

Cumplida esta formalidad, la Asamblea de Propietarios podrá sesionar con un quorum equivalente al 20% de la totalidad de los propietarios del inmueble. Este 20% podrá deliberar y adoptar decisiones válidas mediante el voto favorable de la mayoría de los presentes que estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes, siempre que esta Ley no exija un porcentaje distinto para lograr decisiones válidas. Los asistentes podrán escoger una nueva fecha para la segunda convocatoria.

Cuando se celebre una reunión de la Asamblea de Propietarios en segunda convocatoria, el quorum lo constituirán los propietarios que asistan, ya sea de manera presencial, representados o por medios tecnológicos, y sus decisiones serán válidas con la aprobación por mayoría simple de aquellas unidades inmobiliarias que se encuentren al día con el pago de las cuotas de gastos comunes y demás obligaciones económicas con la propiedad horizontal.

(El subrayado es nuestro)

Artículo 68. En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario.

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

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

El poder o la autorización podrán ser otorgado mediante un documento físico, público, privado o de forma electrónica, y deberá contener, como mínimo, los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número de finca y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas. La designación para la reunión de la Asamblea de Propietarios deberá hacerse, preferiblemente, con no menos de 24 horas previas a la reunión; sin embargo, se aceptarán los poderes o autorizaciones hasta el momento de verificar el quorum. El poder o la autorización, de ser otorgado de forma privada, no requerirá formalidad alguna.

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

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

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

Artículo 69. La Asamblea de Propietarios será presidida por el presidente, a falta de este, por el vicepresidente, a falta de este, por el secretario, a falta de este, por el tesorero, a falta de este, por el vocal y, a falta de estos o en los casos de convocatoria por derecho propio, por el propietario que escoja la Asamblea de Propietarios. De igual forma, en caso de ausencia del secretario, la Asamblea de Propietarios nombrará a un secretario ad hoc que podrá ser el administrador o cualquiera de los propietarios presentes.

Quien presida la reunión de la Asamblea de Propietarios al momento de su celebración deberá estar a paz y salvo en las cuotas de gastos comunes y obligaciones económicas con la propiedad horizontal.

Artículo 70. Las decisiones de la Asamblea de Propietarios para que surtan efecto legal y sean de obligatorio cumplimiento deberán ser aprobadas de acuerdo con los porcentajes establecidos en la presente Ley.

Requisitos calificables para las Actas de Propiedad Horizontal

Generales

- Verificar si la fecha de la sesión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios coincide con la establecida en el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Del Acta

Las decisiones de la Asamblea de Propietarios se harán constar en un acta que expresará, como mínimo lo siguiente:

- Número del acta y clase de reunión.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Nombre de la propiedad horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Lugar y/o medio tecnológico, fecha y hora, que deberán coincidir con los señalados en el aviso de convocatoria, y la transcripción de la convocatoria con el cargo, el nombre o los nombres de quien o quienes convocaron de conformidad con los requisitos establecidos en la presente Ley.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Lista de propietarios apoderados que asistirán personalmente y/o por cualquier medio tecnológico validable en la que se especifique el número de la unidad

inmobiliaria, el número de finca y, cuando se trate de decisiones por las cuales se reforme el Reglamento de Copropiedad, se indique el coeficiente de participación.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Verificación del *Quorum* teniendo en cuenta:
 - a. El número de propietarios que asistieron de manera presencial y/o por medio tecnológico.
 - b. El número de unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal.
 - c. El número de unidades inmobiliarias habilitadas para votar.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 5 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Quiénes fungieron como Presidente y Secretario en la reunión de la Asamblea de Propietarios y la forma como se eligieron, en el caso de que no sean titulares del cargo.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Asuntos tratados.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Propuestas presentadas, con indicación de si fueron aprobadas o negadas y la forma y cantidad de votos.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 8 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Fecha y hora de inicio y de terminación o de suspensión y de reinicio, si se llegara a presentar.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 9 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Firmas de quienes actuaron como Presidente y Secretario de la Asamblea de Propietarios.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 10 del artículo 71 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Cuando verse sobre cambio de Junta Directiva

- Cuando los miembros de la Junta Directiva electos o el administrador contratado sean personas naturales, al momento de su inscripción deberá incluirse su número de cédula de identidad personal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 72 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando los miembros de la Junta Directiva electos o el administrador contratado sean personas jurídicas, al momento de su inscripción, deberá incluirse sus datos de inscripción en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 72 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando una unidad inmobiliaria pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola para que los represente en las reuniones de la

Asamblea de Propietarios, así como para efectos de notificaciones y para todos los actos relativos a la propiedad horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Segundo párrafo del artículo 68 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Toda persona jurídica propietaria de unidades inmobiliarias estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural, la cual será su mandatario, sin necesidad de requerirse que sea el representante legal de la sociedad.

Fundamento jurídico específico:

- Tercer párrafo del artículo 68 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En todas las reuniones de la Asamblea de Propietarios, los propietarios podrán hacerse representar por un mandatario, que no necesariamente deberá ser propietario y que podrá ser designado por documento físico, público o privado o de forma electrónica.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El poder o la autorización deberá contener, como mínimo, los datos del propietario, nombre del apoderado e identificación de la unidad inmobiliaria por número de finca y número de unidad inmobiliaria, además podrá indicar las facultades conferidas.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 68 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los miembros de la Junta Directiva serán de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea de Propietarios, **mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren**

al día en pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

En el caso de existir más de un propietario postulado para un mismo cargo de la Junta Directiva, será escogido el propietario que reciba el voto favorable de la mayoría simple de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La designación inicial para los cargos de la Junta Directiva se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

La designación inicial realizada por el promotor de los miembros de la Junta Directiva deberá ser renovada por los propietarios al momento en que se dé el traspaso del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble con independencia de que el proyecto sea realizado por etapas o fases.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Solo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas naturales o jurídicas que:
 1. Sean propietarios de una o más unidades inmobiliarias.
 2. Preferiblemente, residan en la propiedad horizontal, en aquellos casos en que el bien inmueble sea de uso residencial o mixto.

3. Estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes al momento de la elección y durante todo el periodo como miembro de la Junta Directiva.
4. No estén inhabilitadas administrativa o judicialmente para ser miembro de la Junta Directiva.
5. Sean elegidas por la Asamblea de propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 75 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En caso de unidades inmobiliarias en copropiedad, se designará a un solo representante para ser miembro de la Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 75 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando la electa sea una persona jurídica, se hará representar por una persona natural.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 75 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Las vacantes y cambios de designación de dignatarios dentro del periodo de una Junta Directiva vigente deberán ser debidamente inscritos en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 77 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los miembros de la Junta Directiva podrán renunciar, por cualquier motivo, a los cargos a los que fueron electos mediante nota explicativa al resto de la Junta

Directiva. Esta acta de Asamblea deberá inscribirse en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 78 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La renuncia de los miembros de la Junta Directiva deberá ser protocolizada e inscrita por el renunciante en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario y contará con la firma del director que renuncia.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 78 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los nombramientos de los miembros de la Junta Directiva se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Cuando verse sobre cambio de Administrador

- El administrador será nombrado por la Junta Directiva mediante el voto favorable de la mayoría simple de los directores. Esta contratación deberá ser inscrita en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El administrador podrá ser persona natural o jurídica. Cuando se trate de una persona jurídica, el representante legal respectivo o quien haga sus veces designará a la persona que lo representará en las funciones de la administración.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En el evento de que una propiedad horizontal cuente con menos de veinte unidades inmobiliarias, se podrá prescindir del nombramiento de un administrador, labor que ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El administrador no podrá formar parte de la Junta Directiva, con excepción de propiedades horizontales que cuenten con menos de veinte unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 92 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Votación Calificada Requerida

- Para el nombramiento y remoción de los miembros de la Junta Directiva por parte de la Asamblea de Propietarios se requiere el voto favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Para el otorgamiento a uno o más propietarios del derecho de uso exclusivo de un Bien Común, se requiere la aprobación de por lo menos el 51% o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 19 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La Asamblea de Propietarios, en decisión tomada por el 51% o más de la totalidad de las unidades inmobiliarias, podrá aprobar la adquisición de un bien ofrecido por su dueño, para ser utilizado como bien común, para venta o arrendamiento en beneficio de la propiedad horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 20 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La modificación de cuotas de gastos comunes ordinaria o la aprobación de cuotas de gastos comunes extraordinarias en la primera convocatoria requerirá de la aprobación de la Asamblea de Propietarios mediante la votación favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

En la segunda convocatoria bastará con la aprobación de, como mínimo, el 30% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 35 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando se trate de mejoras adicionales a las ya existentes al momento de incorporarse la propiedad al Régimen de Propiedad Horizontal, para su aprobación se requerirá del voto favorable del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 36 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Para realizar obras nuevas, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos, se requiere la aprobación del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y de las autoridades competentes.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 32 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Para modificar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que, a su vez, representen no menos del 75% del valor de la propiedad horizontal, como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad. En el caso de que un solo propietario represente el 50% o más de ese valor, requerirá el porcentaje extra que le permita totalizar el 75 % del valor de la propiedad horizontal para que el acuerdo sea válido.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Estas reformas requieren ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberán elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros, salvo las excepciones del artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 y numeral 2 del artículo 108 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Excepciones de las reformas al Reglamento de Copropiedad que no requieren inscripción en el Registro Público:
 1. El cambio de coeficiente de participación, el cual requerirá la aprobación de no menos del 75% de la totalidad de las unidades inmobiliarias y que, a su vez, representen el 75% del coeficiente de participación y que se encuentren al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.
 2. El otorgamiento de derecho a bienes de uso exclusivo a uno o más propietarios, para lo que es necesario el voto favorable de no menos del 51% o más de las unidades inmobiliarias.
 3. La Junta Directiva tendrá la competencia para la fijación de alteración del porcentaje de participación, en casos de segregación o fusión de unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Para ponerle fin a la proindivisión u obtener división judicial se requiere la aprobación de por lo menos, el 75% del valor total de la propiedad horizontal, tal como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 103 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Siempre que la edificación amenace ruina, según la Oficina de Seguridad del Benemérito Cuerpo de Bomberos de la República de Panamá, la Asamblea de

Propietarios podrá disponer su reconstrucción o su demolición, así como la venta del terreno y de los materiales, mediante la votación favorable de no menos del 75% de todas las unidades inmobiliarias que representen a su vez no menos del 75% del valor total de la propiedad horizontal, tal como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 105 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- **Nota:** Cuando se presentan actas con contenido/s que sean materia de inscripción en el Registro Público, junto con otros que no lo sean, deberá verificarse que los contenidos que no son materia de inscripción cuenten con el quórum y el número de votos exigidos para su respectiva aprobación.

En caso de que dichos puntos no cumplan con el quórum ni con los votos específicos requeridos, deberán presentar un memorial o escritura pública complementaria, solicitando la inscripción parcial del acta únicamente respecto de los contenidos inscribibles que sí reúnan los requisitos de quórum y votación establecidos.

Ejemplo: Cambio de Junta Directiva (requiere el 51 % de los votos) y aumento de la cuota de gastos comunes (requiere el 66 %).

Derechos de Registro para las Actas de P.H.

- **Calificación:** B/. 10.00 por la Finca Madre y B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca) que asistió.
- **Inscripción:** B/. 50.00.

5.3.18. Actas de Junta Directiva de Propiedad Horizontal

Generalidades

Para los efectos de la Asamblea de Propietarios y de administración del bien sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, se elegirá una Junta Directiva que constará, como mínimo, de tres miembros distintos, los cuales ocuparán los cargos de presidente, secretario y tesorero, o la Asamblea podrá decidir un número mayor impar de miembros, según y conforme a la cantidad de unidades inmobiliarias, en otros cargos, como vicepresidente, vocal y otros que las necesidades requieran. Estos miembros tendrán las facultades que le confieren esta Ley, su reglamentación, el Reglamento de Copropiedad y la propia Asamblea de Propietarios.

No obstante, lo anterior, podrá designarse una Junta Directiva con un número de dos miembros, siempre que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.

Acta de Junta Directiva: Es el documento que contiene las decisiones aprobadas en las reuniones de los miembros de la Junta Directiva, ya sea en cesión ordinarias o extraordinarias. Esta debe ser firmada por quienes hayan actuado en calidad de presidente y secretario en tales reuniones, independiente de si son titulares o no de esos cargos, ya que otros miembros pueden actuar AD-HOC.

Requisitos calificables para las Actas de Junta Directiva de Propiedad Horizontal

- La Junta Directiva constará, como mínimo, de tres miembros distintos, los cuales ocuparán los cargos de presidente, secretario y tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 73 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando los miembros de la Junta Directiva electos o el administrador contratado sean personas naturales, al momento de su inscripción, deberá incluirse su número de cédula de identidad personal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 72 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Podrá designarse una Junta Directiva con un número de dos miembros, siempre que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 73 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando los miembros de la Junta Directiva electos o el administrador contratado sean personas jurídicas, al momento de su inscripción deberá incluirse sus datos de inscripción en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 72 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los miembros de la Junta Directiva serán de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea de Propietarios, **mediante el voto favorable de, por lo menos, el 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que se encuentren**

al día en pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

En el caso de existir más de un propietario postulado para un mismo cargo de la Junta Directiva, será escogido el propietario que reciba el voto favorable de la mayoría simple de las unidades inmobiliarias que se encuentren al día en el pago de las cuotas de gastos comunes con independencia del total de unidades que conforman el bien inmueble.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La designación inicial para los cargos de la Junta Directiva se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

La designación inicial realizada por el promotor de los miembros de la Junta Directiva deberá ser renovada por los propietarios al momento en que se dé el traspaso del 51% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman el bien inmueble con independencia de que el proyecto sea realizado por etapas o fases.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Solo podrán ser miembros de la Junta Directiva las personas naturales o jurídicas que:
 1. Sean propietarios de una o más unidades inmobiliarias.
 2. Preferiblemente, residan en la propiedad horizontal, en aquellos casos en que el bien inmueble sea de uso residencial o mixto.

3. Estén al día en el pago de las cuotas de gastos comunes al momento de la elección y durante todo el periodo como miembro de la Junta Directiva.
4. No estén inhabilitadas administrativa o judicialmente para ser miembro de la Junta Directiva.
5. Sean elegidas por la Asamblea de propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 75 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En caso de unidades inmobiliarias en copropiedad, se designará a un solo representante para ser miembro de la Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 75 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando la electa sea una persona jurídica, se hará representar por una persona natural.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 75 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Las vacantes y cambios de designación de dignatarios dentro del periodo de una Junta Directiva vigente deberán ser debidamente inscritos en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 77 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los miembros de la Junta Directiva podrán renunciar, por cualquier motivo, a los cargos a los que fueron electos mediante nota explicativa al resto de la Junta

Directiva. Esta acta de Asamblea deberá inscribirse en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 78 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La renuncia de los miembros de la Junta Directiva deberá ser protocolizada e inscrita por el renunciante en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario y contará con la firma del director que renuncia.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 78 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los nombramientos de los miembros de la Junta Directiva se protocolizarán e inscribirán en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 79 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La Junta Directiva deberá reunirse en sesión ordinaria, en la fecha señalada en el Reglamento de Copropiedad, en el lugar, hora y fecha que determine el Presidente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 84 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La Junta Directiva deberá reunirse en sesión extraordinaria en cualquier otra ocasión que lo disponga la propia Junta Directiva por resolución o cuando el presidente o el administrador lo considere necesario.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 84 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Para constituir quorum en una reunión de Junta Directiva, se requerirá, por lo menos, de la asistencia personal o por cualquier medio tecnológico validable de más de la mitad de todos los directores (la $\frac{1}{2} + 1$).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 86 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Las decisiones de la Junta Directiva serán tomadas por el voto afirmativo de la mayoría de los directores participantes de la reunión con derecho a voto.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 86 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La administración será nombrada por la Junta Directiva mediante el voto favorable de la mayoría simple de los directores.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En el evento de que una propiedad horizontal cuente con menos de veinte unidades inmobiliarias, se podrá prescindir del nombramiento de un administrador, labor que ejercerá uno de los dignatarios por acuerdo o decisión de la Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 91 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Derechos de Registro para las Actas de Junta Directiva de P.H.

- **Calificación:** B/. 10.00.
- **Inscripción:** B/. 50.00.

5.3.19.Reserva de nombre de un proyecto de Propiedad Horizontal por un año

Concepto

El Registro Público de Panamá tendrá la facultad para reservar, por un plazo de hasta un año prorrogable, el nombre de un proyecto que sea solicitado por el promotor o por quien lo representa, previo el pago de los derechos correspondientes. (Ley No. 284, 2022, págs. 18, art. 37)

Requisitos calificables para la Reserva de nombre

- Presentar al Diario el formulario de reserva de nombre debidamente firmado por el promotor o quien lo represente.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 37 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- A pesar de que en el formulario se coloca el número de Folio Real del Proyecto, este Folio Real no debe ser afectado.
- La calificación de reduce implanten a verificar si existe la disponibilidad del nombre para la Propiedad Horizontal o sea que no esté repetido.

Derechos de Registro para la Reserva de nombre

- **Inscripción:** B/. 100.00

5.3.20.Incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal

Concepto

Someter una propiedad a un régimen especial de propiedad, con independencia funcional, en donde coexisten bienes privados con bienes comunes, con salida apropiada a la vía pública. Regulada por la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Requisitos calificables para las Incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal

Generales

- Cuando un bien inmueble se incorpore al Régimen de Propiedad Horizontal y estuviera hipotecado, se requerirá el consentimiento del acreedor hipotecario. Esta exigencia deberá formar parte integral de la Escritura Pública en que se protocolizó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 5 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Si se trata de una edificación construida sobre un bien inmueble ajeno, se exigirá la anuencia del propietario y se establecerán las condiciones entre el propietario del bien inmueble y las mejoras con motivo de la incorporación a dicho Régimen. Este requerimiento deberá formar parte integral de la Escritura Pública en que se protocolizó la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 5 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- En los casos en que se proyecte uno o más *penthouses*, el valor de cada uno de ellos no podrá ser inferior por metro cuadrado al de las demás unidades inmobiliarias del edificio respectivo.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 10 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La escritura de incorporación deberá expresar lo siguiente:
 1. El día y la hora en que el documento ha sido presentado al Registro, y el nombre de la persona que lo ha presentado;
 2. El nombre y la residencia de la autoridad judicial o del Notario que autorice el título;
 3. La naturaleza del título que deba inscribirse y su fecha.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 1759 del Código Civil de la República de Panamá.

Título Constitutivo (Escritura de incorporación) de Propiedad Horizontal

Un Título constitutivo es una escritura pública inscrita en el Registro Público, mediante la cual se incorpora al Régimen de Propiedad Horizontal determinada finca. (Ley No. 284, 2022, págs. 8, art. 6, numeral 52)

- Descripción del terreno y las mejoras, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción de las paredes, pisos y techo, así como la cantidad y la identificación de cada nivel o planta arquitectónica definiendo las áreas comunes y privativas en cada una de ellas.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El valor que se da al proyecto desglosando los valores que tiene el terreno y sus mejoras.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El nombre del proyecto, el cual no podrá ser igual a otro ya inscrito, al que se antepondrán las iniciales P.H. o Propiedad Horizontal, para indicar que se trata de un proyecto bajo este Régimen, o el nombre del proyecto debidamente reservado con anterioridad en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La determinación de las áreas comunes y privativas del Régimen de Propiedad Horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La determinación del uso o usos que son permitidos con el detalle de la independencia de cada uso asignado a las unidades inmobiliarias que conforman el Régimen. Queda entendido que, en caso de que el título constitutivo complete multiusos, deberá ser susceptible de división la operación de cada uso establecido en el Régimen y así deberá constar en el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 5 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- La identificación de la ubicación de cada unidad inmobiliaria con sus linderos, medidas lineales, superficie, valor y coeficiente de participación de los propietarios sobre los bienes comunes y sus derechos.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Los detalles sobre las unidades inmobiliarias en que se divide la finca.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La resolución que aprueba la incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 8 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando se trate de proyectos construidos por etapas, la especificación del área construida con su correspondiente valor del terreno, mejoras y el resto libre para futura construcción, indicando la superficie que queda y su valor.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 9 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando se trate de proyectos de conjuntos inmobiliarios, la especificación de si se constituirán uno o varios regímenes de propiedad horizontal en los términos de la Ley 284 de 2022.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 10 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Cuando se trate de propiedad horizontal turística, la inclusión de la constancia de Registro de Turismo, el detalle de la modalidad de alojamiento turístico a desarrollarse y las especificaciones técnicas de dicha modalidad, lo cual debe constar en el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 11 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El Régimen de Propiedad constituido sobre las unidades inmobiliarias de uso comercial turístico, debidamente inscrito al Régimen de Propiedad Horizontal y al Registro de Turismo como autoridad rectora, mediante el cual el propietario de las unidades inmobiliarias a través de contrato destina el bien a alojamiento público turístico en cualquiera de sus modalidades.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 12 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cualquier otra circunstancia que interese hacer constar, como los bienes anejos que deben estar plenamente identificados y descritos, y que deben formar parte de la unidad inmobiliaria.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 13 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

La protocolización

Además de la parte declarativa (Título constitutivo) en la escritura pública, de debe protocolizar la Resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) y el Reglamento de Copropiedad.

- **Resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).**

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 38, numeral 8 del artículo 39 y numeral 10 del artículo 108 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

La protocolización, ante notario, de la resolución emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

- **Reglamento de Copropiedad.**

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 38 y numeral 8 del artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

La protocolización, ante notario, del Reglamento de Copropiedad, con expresión del destino del proyecto y sus unidades inmobiliarias, y se acompañará de una descripción de cada unidad y el número y fecha del plano respectivo.

Reglamento

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:

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

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- La determinación del uso o usos a que se destinará la propiedad horizontal.
 - En el caso de multiuso, deberán definirse las áreas o los pisos y los bienes comunes que conformen cada componente, de acuerdo con el uso que corresponda.
 - En el caso de edificaciones, cada uso deberá estar enmarcado dentro de las normas de zonificación vigentes que al efecto haya establecido el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La prohibición o no de llevar o tener animales de conformidad con lo dispuesto por el Ministerio de Salud o las autoridades locales; no obstante, se podrá determinar el tipo, la forma, las modalidades, los cuidados y las responsabilidades que debe asumir el propietario para mantener mascotas.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La forma de convocatoria y periodicidad de las sesiones de la Asamblea de Propietarios.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La cantidad de propietarios necesarios para celebrar reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea de Propietarios de acuerdo con la presente Ley.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 5 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- La cantidad de propietarios para adoptar resoluciones y acuerdos válidos, cuando se trata de casos en que la ley no exija un determinado porcentaje.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El mes en el cual se deberá efectuar la reunión anual ordinaria de la Asamblea de Propietarios.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 7 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Las facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus dignatarios.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 8 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El mecanismo de designación del administrador, facultades, obligaciones y periodo de duración.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 9 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 10 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La obligatoriedad de la Junta Directiva de presentar un presupuesto anual de ingresos y egresos, así como el informe detallado de los depósitos y retiros del Fondo para Imprevistos, ante la Asamblea de Propietarios.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 11 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La tabla de valores y porcentajes, contentiva del valor de cada unidad inmobiliaria, que incluye el valor del terreno y mejoras, así como el coeficiente de participación de estas sobre los bienes comunes.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 12 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La obligación del secretario de llevar un libro o registro de actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y un libro o registro de las sesiones de la Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 13 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La obligación del tesorero, de llevar un libro o registro de ingresos y egresos y presentar anualmente un informe auditado, cuando existan más de veinte unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 14 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- 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.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 15 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El plan de manejo y disposición de los desechos para su reciclaje, de ser posible, velando siempre por la protección al medio ambiente en el área.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 16 del artículo 49 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Designación de la primera Junta Directiva:

Esta designación no forma parte de los elementos mínimos obligatorios que debe contener el Reglamento de Copropiedad. No obstante, en aquellos casos en que el reglamento lo incluya, se debe tomar en consideración lo siguiente:

- La designación inicial para tales cargos se hará en el mismo acto en el que se apruebe el Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 74 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La Junta Directiva constará, como mínimo, de tres miembros distintos, los cuales ocuparán los cargos de Presidente, Secretario y Tesorero.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 73 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Conforme a la cantidad de unidades inmobiliarias, la Junta Directiva podrá contar con otros cargos, como Vicepresidente, Vocal y otros que las necesidades requieran.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 73 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Podrá designarse una Junta Directiva con un número de dos miembros, siempre que el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal esté constituido solamente por dos unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 73 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
-
- Cuando se trate de la inscripción de la segregación de una unidad inmobiliaria, será necesario acreditar los linderos, medidas lineales y superficie, así como la identificación de la unidad, ubicación en la planta, su valor y coeficiente de participación en los bienes comunes. Si le corresponden bienes anejos, estos deberán estar plenamente identificados y descritos. Los bienes ajenos no podrán formar fincas separadas de las unidades inmobiliarias, pues son bienes que siguen la suerte del principal.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 41 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
-
- Las mejoras consistentes en proyectos destinados al Régimen de Propiedad Horizontal cuyo desarrollo sea por etapas, podrán incorporarse a medida que las respectivas unidades inmobiliarias se vayan construyendo si, además de cumplir con las formalidades de los artículos 38 y 39 en cuanto sean aplicables, mediante las siguientes causas:
 1. Que la parte ya construida sea utilizable para su destino.
 2. Que la ocupación parcial del proyecto no represente peligro para persona alguna.

3. Que las autoridades competentes expidan permiso de ocupación individual.
4. Que la administración de la propiedad horizontal sea responsabilidad del promotor y/o propietario inicial hasta que se complete la totalidad, pudiendo requerir el promotor y/o propietario inicial únicamente la participación correspondiente a la cuota de gastos comunes de cada propietario que haya adquirido su unidad inmobiliaria desde el momento en que adquiera el título de propiedad. Una vez perfeccionada la venta e inscripción del 51% de las unidades inmobiliarias de la propiedad horizontal (originaria o derivada), los propietarios tendrán derecho a elegir una Junta Directiva que reemplace a los miembros designados por el promotor.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 42 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El porcentaje mínimo de avance de la construcción de las mejoras y la infraestructura requerida para incorporarse al Régimen de Propiedad Horizontal será reglamentado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 42 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El promotor o propietario pagará al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial una suma equivalente a dos décimos (0.2) del 1% del valor de construcción declarado para los efectos del impuesto municipal de construcción, en concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, lo que deberá pagarse también en los casos de reforma del Reglamento

de Copropiedad, que implique aumento en los valores ya establecidos por la diferencia de dicho aumento.

Los edificios que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial califique de interés social están exentos de este pago.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 44 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En los casos de proyectos de lotificación, parcelación o urbanización con lotes servidos, cuyas mejoras serán edificadas posteriormente por cada adquirente, el pago por los derechos de tramitación de estas solicitudes se hará en dos fases:

1ª. El promotor, al presentar la solicitud de incorporación del proyecto al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá pagar en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial la suma equivalente a dos décimos (0.2) del 1% del valor de la infraestructura declarada, para los efectos del impuesto municipal de construcción.

La inscripción del proyecto en el Registro Público contendrá una marginal para cada lote servido pendiente del pago en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de las mejoras a construirse.

2ª. El adquirente de cada lote servido, una vez realice las mejoras respectivas, deberá, previamente a la declaración de las mejoras en el Registro Público, pagar ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial lo preceptuado en el artículo 44, para lo cual el ministerio le extenderá una certificación que permitirá el levantamiento de la respectiva marginal y la correspondiente inscripción en el Registro Público.

La colocación o levantamiento de la nota marginal causará el pago de los derechos que correspondan al Registro Público de Panamá.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 45 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Derechos de Registro para la Incorporaciones al Régimen de Propiedad Horizontal

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Declaración de mejoras:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción.
- **Segregación:** 10.00 por cada Finca hija.
- **Inscripción de nota para cada Finca hija:** B/. 8.00.
- **Restricciones (Sujeto a P.H.):** B/. 8.00 por cada Finca hija.
- **Marginal de hipoteca (opcional):** B/. 16.00 por la primera y B/. 8.00 por los otros Folios Reales (Fincas).
- **Resto libre (opcional):** B/. 8.00.
- **Resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT):** B/. 100.00 + B/. 10.00 de calificación.
- **Marginal:** B/. 8.00.
- **Reglamento de Copropiedad:** B/. 100.00 + B/. 10.00 de calificación.
 - **Marginal:** B/. 8.00.
- **Actualización de valor de ANATI (opcional):** B/. 15.00.
- **Cierro de Folio Real (Finca) (opcional):** B/. 8.00.
- **Cualquier anotación extra (Opcional):** B/. 8.00.
- **Acta:** B/. 25.00 por cada una.

5.3.21.Reforma del Reglamento de Copropiedad

Concepto

Efectuar modificaciones, ya sean totales o parciales, al reglamento que rige a los propietarios de las unidades inmobiliarias que se encuentran sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal.

Requisitos calificables para la Reforma del Reglamento de Copropiedad

- Acta de Asamblea de Propietarios.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Para modificar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que, a su vez, representen no menos del 75% del valor de la propiedad horizontal, como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad. En el caso de que un solo propietario represente el 50% o más de ese valor, requerirá el porcentaje extra que le permita totalizar el 75 % del valor de la propiedad horizontal para que el acuerdo sea válido.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Estas reformas requieren ser aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberán elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros, salvo las excepciones del artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 y numeral 2 del artículo 108 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Excepciones de las reformas al Reglamento de Copropiedad que no requieren inscripción en el Registro Público:
 1. El cambio de coeficiente de participación, el cual requerirá la aprobación de no menos del 75% de la totalidad de las unidades inmobiliarias y que, a su vez, representen el 75% del coeficiente de participación y que se encuentren al día en sus obligaciones financieras con la propiedad horizontal.
 2. El otorgamiento de derecho a bienes de uso exclusivo a uno o más propietarios, para lo que es necesario el voto favorable de no menos del 51% o más de las unidades inmobiliarias.
 3. La Junta Directiva tendrá la competencia para la fijación de alteración del porcentaje de participación, en casos de segregación o fusión de unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- El declarante debe manifestar la condición del Folio luego de la desafectación.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Derechos de Registro para la Reforma del Reglamento de Copropiedad

- **Calificación:** B/. 10.00 por la Finca Madre y B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca) que asistió.
- **Inscripción del Acta:** B/. 50.00
- **Modificación Reglamento de Copropiedad:** B/. 100.00
 - Marginal: B/. 8.00

5.3.22. Renuncias de miembros de Junta Directiva

Concepto

La inscripción de esta figura fue introducida en la Ley No. 284 de 2022 y consiste en un acto voluntario de cualquier miembro de una Junta Directiva de un inmueble incorporado al régimen de Propiedad Horizontal, por el cual manifiesta su desvinculación del cargo ante los demás miembros de la Junta Directiva.

Al respecto, el artículo 78 de la ley No. 284 de 2022 señala en su artículo 59 lo siguiente:

Artículo 78.

Los miembros de la Junta Directiva podrán renunciar, por cualquier motivo, a los cargos a los que fueron electos mediante nota explicativa al resto de la Junta Directiva. Las vacantes que ocurran en la Junta

Directiva por cualquier motivo serán cubiertas por el resto de los directores en ejercicio, siempre que estos constituyan quorum de acuerdo con la presente Ley. De no poder constituirse el quorum mínimo establecido por la presente Ley, cualquiera de los directores en ejercicio deberá convocar, en un término no menor de 10 días ni mayor de 20 días calendario, a reunión extraordinaria de la Asamblea de Propietarios a efecto de cubrir dichas vacantes. Esta acta de Asamblea deberá inscribirse en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario.

La renuncia establecida en el presente artículo deberá ser protocolizada e inscrita por el renunciante en el Registro Público en un término no mayor de treinta días calendario y contará con la firma del director que renuncia. Durante este periodo, el director que ha renunciado deberá permanecer y ejercer el cargo hasta que quede inscrita su renuncia.

Requisitos calificables para las renunciaciones de miembros de Junta Directiva de P.H.

- Debe ser el titular del cargo (persona natural).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Si es persona jurídica, debe comparecer el representante legal debidamente autorizado mediante acta de la persona jurídica.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Derechos de Registro para las renunciaciones de miembros de Junta Directiva de P.H.

- **Calificación:** B/. 25.00.
- **Inscripción:** B/. 25.00.

5.3.23.Desafectación al Régimen de P.H.

Concepto

Someter o transferir una Propiedad Horizontal al régimen común de propiedad, regulado por el Código Civil y otras normas vinculantes.

Requisitos calificables para la Desafectación al Régimen de P.H.

- La proindivisión que establece la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022 es forzosa, y los propietarios no podrán acordar que se le ponga fin ni obtener la división judicial excepto en los siguientes casos:
 1. Por destrucción total de la edificación.
 2. Por destrucción parcial, cuando la edificación hubiera disminuido su valor en un 66% por lo menos.
 3. Por aprobación de por lo menos el 75% del valor total de la propiedad horizontal, tal como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 103 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Acta de Asamblea de Propietarios.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público para que surtan efecto contra terceros.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 y numerales 2 y 10 del artículo 108 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- En todos los casos en que se acuerde la desafectación del Régimen de Propiedad Horizontal, se requerirá una resolución emitida por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la cual será protocolizada junto con el acta de la Asamblea de Propietarios mediante la cual se aprobó dicha desafectación y se elevará a escritura pública e inscribirá en el Registro Público.

Fundamento jurídico específico:

- Último párrafo del artículo 106 y numerales 2 y 10 del artículo 108 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Cuando la desafectación es parcial, se requiere la modificación del Reglamento de Copropiedad, debidamente aprobado por Asamblea de Propietarios y aprobado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

- Para modificar el Reglamento de Copropiedad se requiere un acuerdo tomado en Asamblea de Propietarios por el voto del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y que, a su vez, representen no menos del 75% del valor de la propiedad horizontal, como aparece en la tabla de valores y porcentajes del Reglamento de Copropiedad. En el caso de que un solo propietario represente el 50% o más de ese valor, requerirá el porcentaje extra que le permita totalizar el 75 % del valor de la propiedad horizontal para que el acuerdo sea válido.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 50 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Derechos de Registro para la Reforma del Reglamento de Copropiedad

- **Calificación:** B/. 10.00 por la Finca Madre y B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca) que asistió.
- **Inscripción del Acta:** B/. 50.00
- **Modificación Reglamento de Copropiedad:** B/. 100.00
 - Marginal: B/. 8.00.

5.3.23. Declaración de mejoras en Propiedad Horizontal

Concepto

El valor de un inmueble, por lo general, se compone del terreno y de las mejoras realizadas sobre él.

En el contexto que nos ocupa, las mejoras se entienden como todas aquellas intervenciones tangibles que incrementan el valor del terreno. Entre estas podemos mencionar: el movimiento de tierras, cercado del perímetro, construcciones, edificaciones, remodelaciones, así como siembras y cultivos.

En esta ocasión, nos enfocaremos específicamente en las edificaciones, como una de las principales mejoras que inciden directamente en la valoración del inmueble.

Por su parte, la Resolución No. 210 de 6 de abril de 2005 "Por la cual se Reglamentan las Declaraciones de Demolición y/o Nuevas Mejoras" en su artículo segundo brinda las siguientes definiciones:

Mejoras: Bienes de carácter físico, permanentes, que complementan al terreno. Generalmente son estructuras, pero también pueden ser acabados.

Nuevas Mejoras: Estructuras o acabados terminados, que reforman, remplazan o alteran a otras mejoras originalmente declaradas.

Requisitos calificables para la Declaración de Mejoras

- Descripción de, al menos, piso, techo y paredes.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 34 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.

- Materiales que la componen.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 34 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Superficie que ocupa y medidas lineales.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 34 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Linderos de las mejoras.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 34 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Valor de la construcción o cambio.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 5 del artículo 34 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Toda obra que los propietarios deseen realizar deberá contar con la autorización de la Junta Directiva.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 80 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- La declaración de construcción, cambios o destrucción de mejoras a que se refieren los artículos anteriores podrá practicarse en virtud de la manifestación del propietario de la finca, constante en escritura pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 36 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.

- Artículo 39 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Se prohíbe lo siguiente:

- Realizar obras nuevas, instalaciones o equipos, como adicionar techos, aleros, antenas u otros objetos, sin el consentimiento del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que conforman la propiedad horizontal y de las autoridades competentes.

En caso de que se otorgue el consentimiento para tales modificaciones como adición de techos, aleros, antenas u otros objetos, estos no podrán sobresalir de la proyección horizontal de los pisos de las unidades inmobiliarias.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 32 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Hacer obras nuevas y/o mejoras, como excavaciones nuevas, sótanos o ampliaciones de las ya existentes y, en general, ejecutar actos que puedan perjudicar o comprometer la solidez, seguridad o salubridad de la propiedad horizontal.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 5 del artículo 32 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.
- Modificar o adicionar cualquiera de las fachadas del bien inmueble, sin el consentimiento del 66% de la totalidad de las unidades inmobiliarias que constituyen o conforman la propiedad horizontal y que estén al día con sus obligaciones en concepto de cuotas de gastos comunes, sin el estudio de un arquitecto y la aprobación de las autoridades competentes.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 6 del artículo 32 de la Ley No. 284 de 14 de febrero de 2022.

Derechos de Registro para la Declaración de Mejoras

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 3.00 por cada B/. 1,000 o fracción

5.3.24. Demolición de mejoras en Propiedad Horizontal

Concepto

La demolición de mejoras se entiende como todo acto tangible destinado a destruir, desmantelar o eliminar las mejoras construidas en un inmueble.

Por su parte, la Resolución No. 210 de 6 de abril de 2005 "Por la cual se Reglamentan las Declaraciones de Demolición y/o Nuevas Mejoras" en su artículo segundo lo define de la siguiente manera: "Demoliciones: Producto de la eliminación total o parcial de estructuras o acabados."

Requisitos calificables para la Demolición de mejoras

- Superficie que queda construida si la demolición es parcial y sus medidas lineales.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 35 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.

- Linderos de las mejoras que persisten y las medidas lineales.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 2 del artículo 35 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Valor de las mejoras demolidas y de las mejoras que persisten.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 35 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Valor de la finca luego de la demolición.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 4 del artículo 35 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- La declaración de construcción, cambios o destrucción de mejoras a que se refieren los artículos anteriores podrá practicarse en virtud de la manifestación del propietario de la finca, constante en escritura pública.

Fundamento jurídico específico:

- Artículo 36 del Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999.
- Transcripción de la Resolución emitida por la Autoridad Nacional de Administración de Tierras (ANATI).

Fundamento jurídico específico:

- Artículo sexto de la Resolución No. 210 de 6 de abril de 2005.

Derechos de Registro para la Demolición de mejoras

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 15.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.25. Corrección de constancias del Registro Público de Panamá

Generalidades

Como toda actividad humana, las actuaciones registrales no están exentas de errores. Estos deben ser corregidos conforme a su naturaleza, ya sea por el Registro Público, por orden judicial, o a instancia de las partes interesadas o del titular del derecho inscrito.

Requisitos calificables para la Corrección de constancias del Registro Público de Panamá

Corrección por parte del Registro Público:

El Registrador General podrá rectificar, bajo su responsabilidad, de oficio o a solicitud de cualquier usuario (sin necesidad de acreditar interés), los errores u omisiones contenidos en asientos principales o secundarios cuando en la institución aún conste el título que sustenta la corrección. Con apoyo de las nuevas tecnologías, también procederá la rectificación cuando existan imágenes digitales del documento inscrito que permitan constatar la información a corregir. Al respecto, el Código Civil de la República de Panamá señala:

Artículo 1788.

El registrador general podrá rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores u omisiones contenidos en los asientos principales o secundarios de inscripción, cuando en el despacho exista aún el título respectivo.

Aun cuando el título no esté ya en el despacho, podrá también rectificar los errores u omisiones cometidos en asientos secundarios, si la inscripción principal basta para darlos a conocer y es posible rectificarlos por ella.

Por su parte, el Decreto Ejecutivo No. 106 de 30 de agosto de 1999 señala en su artículo 59 lo siguiente:

Artículo 59.

Para la rectificación de asientos de inscripción que contengan información errada u omisiones, bastarán las imágenes archivadas del documento con que se procedió a la inscripción si de ellos puede obtenerse la información requerida para la corrección.

Al ejecutar la corrección, la Sección deberá incorporar los datos de inscripción donde consten las imágenes del documento inscrito que fundamenta la corrección.

La solicitud de corrección puede presentarse:

1. Mediante formulario al Diario, para casos ordinarios.
2. Mediante memorial ante Asesoría Legal.

En ambos supuestos, puede promoverla cualquier persona.

Corrección por mandato judicial:

Cuando el título no se encuentre en la institución y, tratándose de asientos secundarios, la inscripción principal no alcanza para identificar y rectificar el error u omisión, la rectificación solo puede hacerse por mandato judicial, tal como lo dispone el artículo 1789 del Código Civil de la República de Panamá.

Artículo 1789.

Cuando el título no exista en el despacho ni baste, tratándose de asientos secundarios, la inscripción principal para dar a conocer y rectificar por ella el error u omisión, no podrá hacerse la rectificación sino por mandato judicial.

Corrección por las partes o titular del derecho inscrito:

En los casos en que la escritura pública contenga algún error u omisión, los datos podrán ser corregidos mediante escritura de corrección o aclaración, otorgada a solicitud de las partes intervinientes en la escritura principal.

Dicha escritura de corrección o aclaración deberá ser emitida por la misma notaría que genero la escritura original, debiendo el notario efectuar las anotaciones correspondientes en dicha escritura.

Cuando se trate de la corrección o actualización de datos personales del titular del derecho, estos podrán ser enmendados mediante escritura de corrección o aclaración otorgada a solicitud de dicho titular.

Corrección por parte del notario:

En los casos en que la escritura contenga algún error u omisión atribuible a la transcripción realizada en la notaría, los datos podrán ser corregidos mediante escritura de corrección o aclaración otorgada por el notario, bajo su responsabilidad.

Derechos de Registro para la Corrección de constancias de Registro

- **Calificación:** B/. 10.00 por cada Folio Real (Finca).
- **Inscripción:** B/. 15.00 por cada Folio Real (Finca).

5.3.26. Interdicto

Concepto

El Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales (Ossorio, 1974) define la interdicción como la: “Acción y efecto de interdecir, de vedar o prohibir. Es, pues, la situación en que se encuentran las personas que han sido incapacitadas para la realización de todos o de algunos actos de la vida civil: dementes, pródigos, quebrados y condenados a ciertas penas, si bien, con respecto a estos últimos, la expresión corriente es inhabilitación, que puede también alcanzar a la privación de derechos políticos. Únicamente por decisión judicial puede ser sujeta a interdicción una persona.”

Requisitos calificables para el Interdicto

- Se inscribe en la Sección de Personas Naturales del Registro Público de Panamá.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 1776 del Código Civil de la República de Panamá.
- Se practicarán las anotaciones correspondientes en todas las secciones en las que consten inscritos los bienes.

Fundamento jurídico específico:

- Principio de Seguridad Jurídica Registral. Numeral 4 del artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Se debe citar el Folio Real (Finca) propiedad del interdicto.

Fundamento jurídico específico:

- Principio de Seguridad Jurídica Registral. Numeral 1 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.
- La sentencia definitiva de interdicto será consultada con el superior.

Fundamento jurídico específico:

- Artículos 1225 y 1323 del Código Judicial de la República de Panamá.

Derechos de Registro para el Interdicto

- **Calificación:** B/. 25.00
- **Inscripción:** B/. 4.00 en el departamento de Personas Jurídicas y Naturales.

5.3.27. Procesos de Insolvencia

Concepto

La Ley No. 12 de 19 de marzo de 2016 define insolvencia como el Estado de un deudor que no puede atender al pago general de sus deudas a su vencimiento. Asimismo, estado financiero de una empresa cuyo pasivo excede del valor de su activo.

Requisitos calificables para la insolvencia

- Se inscribe en la Sección de Personas Naturales del Registro Público de Panamá.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 1 del artículo 1776 del Código Civil de la República de Panamá.
- Se practicarán las anotaciones correspondientes en todas las secciones en las que consten inscritos los bienes.

Fundamento jurídico específico:

- Principio de Seguridad Jurídica Registral. Numeral 4 del artículo 1753 del Código Civil de la República de Panamá.
- Se debe citar el Folio Real (Finca) propiedad del insolvente.

Fundamento jurídico específico:

- Principio de Seguridad Jurídica Registral. Numeral 1 del artículo 1744 del Código Civil de la República de Panamá.

Derechos de Registro para la Insolvencia

- Se encuentra exento del pago correspondiente.

Fundamento jurídico específico:

- Numeral 3 del artículo 10 de la Resolución No. 21 de 18 de abril de 2013.

5.3.28.Cancelación por Número

Concepto

En el Registro Público de Panamá, este supuesto se da cuando una Entrada de Diario pierde su objeto de inscripción o de afectación en la prelación o tramitación (sustracción de materia), es decir, cuando ya no tiene sentido continuar el trámite porque la causa que le dio origen ha desaparecido.

En estos casos, la gestión debe resolverse aplicando el principio de economía procesal registral, evitando actuaciones innecesarias y cerrando el trámite de forma ágil.

Requisitos calificables para la Cancelación por Número

- Debe existir una Entrada(s) Pendiente(S) que Constituya(n) algún derecho (Ej. Secuestro, Embargo, Demanda, Hipoteca, etc.).
- Debe existir una Entrada(s) Pendiente(s) que cancele(n) o deje sin efecto otra Entrada Pendiente que constituye algún derecho (Ej. Cancelación de: Secuestro, Embargo, Demanda, Hipoteca, etc.).

Derechos de Registro

Se regirá por las disposiciones concernientes a la cancelación de Secuestro, Embargo, Demanda, Hipoteca, etc., de que se trate.

CAPÍTULO 6.0 CONCLUSIONES Y/O RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Para finalizar, actualizar el Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá, conforme a la Ley No. 284 de 2022, es un paso clave para unificar criterios a nivel nacional. No se trata solo de cumplir con la norma nueva, sino de establecer parámetros claros y objetivos para que cada documento que ingrese sea evaluado de forma uniforme, verificando los requisitos calificables de cada trámite.

La actualización del Manual puede beneficiar a los nuevos calificadores al ofrecerles una guía donde verificar los fundamentos legales que respaldan sus defectos subsanables, reduciendo suspensiones por errores evitables, logrando calificaciones más precisas y justas, fortaleciendo así la seguridad jurídica y la confianza de los usuarios.

Además, al ser una guía práctica, mejora la eficiencia, pues, el funcionario califica con mayor rapidez sin perder calidad, optimizando tiempos internos y ofreciendo una respuesta más oportuna al usuario. En definitiva, esta actualización contribuye a modernizar el Registro, hacerlo más transparente y efectivo, acorde con la realidad de la actividad registral.

RECOMENDACIONES

- Que cada sección se reúna para actualizar lo correspondiente a su sección.
- Garantizar que cada sección calificadora cuente con versiones vigentes del Manual y que cada funcionario tenga acceso inmediato al documento durante su jornada.
- Implementar un procedimiento interno para actualizar el Manual cuando una norma sea modificada, derogada o emitida, incluyendo control de versiones, fecha de vigencia y comunicado oficial para su aplicación inmediata.
- En la realidad, cuando hay altos volúmenes de documentos la regla debe ser: todos los defectos identificados deben consignarse en el mismo acto de calificación, evitando “defectos por etapas” que multiplican subsanaciones y atrasos. Aunque actualmente se ha mejorado, todavía sucede mucho que no se detectan todos los defectos en una sola calificación.

- Asegurarse de que todo defecto señalado en la calificación contenga su fundamento legal expreso.
- Crear mesas de trabajo regulares entre secciones calificadoras y asesores legales para unificar criterios, resolver dudas interpretativas y emitir lineamientos internos claros cuando corresponda.
- Utilizar plantillas institucionales para la redacción de defectos, garantizando claridad y uniformidad.

BIBLIOGRAFÍA

Referencias

Adnaloy Ltd, S.A. vs Dirección de Catastro y Bienes Patrimoniales del Ministerio de Economía y Finanzas, Sentencia de 4 de mayo de 2010, Exp. 514-08 (Corte Suprema de Justicia, Panamá 4 de mayo de 2010).

AEL. (s.f.). *Investigación cuantitativa, cualitativa y mixta*. Obtenido de Universidad de Colima: <https://recursos.ucol.mx/tesis/investigacion.php>

Apelación Registral interpuesta por el Licenciado Juan Ramón Malivern Fernández apoderado judicial de Mary Julia Chin, en contra del Auto Registral Calendado 20

de marzo de 2013, emitido por el Registro Público (Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia 12 de septiembre de 2013).

Arias, F. G. (2006). *El Proyecto de Investigación*. Episteme.

Bunge, M. (2004). *La Investigación Científica - Su Estrategia y Su Filosofía* .

Castillo Bautista, R. (2009). La Hipótesis en Investigación, en Contribuciones a las Ciencias Sociales.

CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ. (2012). PANAMA: MIZRACHI & PUJOL, S.A.

Código Fiscal de la República de Panamá. (1956).

Código Judicial de la República de Panamá. (1984).

Código Procesal Civil de la República de Panamá. (2023).

Constitución Política de la República de Panamá. (1972).

Decreto Ejecutivo No. 106. (30 de agosto de 1999). Panamá.

Decreto Ejecutivo No. 228. (15 de diciembre de 2023). Panamá.

Decreto Ejecutivo No. 809. (3 de octubre de 2014).

Decreto No. 9. (13 de enero de 1920). Panamá.

ESPAÑOLA, R. A. (2017).

Fabrega Ponce, J. (2002). *Procesos Civiles*.

Ley No. 12. (2016).

Ley No. 284. (14 de febrero de 2022). Panamá.

Ley No. 32. (26 de febrero de 1927).

Ley No. 59. (8 de octubre de 2010). Panamá.

Ley No. 66. (17 de octubre de 2017). Panamá.

Ley No. 77. (28 de diciembre de 2001). Panamá.

Manual de Calificación del Registro Público de Panamá. (2019). Panamá.

Ossorio, M. (1974). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales.*

Real Academia Española. (2025). *Diccionario panhispánico del español jurídico.* Obtenido de <https://dpej.rae.es/lema/jurisprudencia1>

Sentencia de 25 de enero de 2011, Caso: Cemento Bayano, S.A., firma forense Rivera, Bolívar y Castañeda, y Leopoldo Benedetti Milligán (Corte Suprema de Justicia, Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo y Laboral).

Triola, M. F. (2018). *Estadística.* Obtenido de <https://www.uv.mx/rmipe/files/2015/09/estadistica.pdf>

Van Eps, J. (2013). *REGISTRO PÚBLICO DE PANAMÁ: Centro de Investigación Jurídica de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Panamá.*

Vivanco, M. (2005). *Muestreo Estadístico Diseño y Aplicaciones.*

ANEXO

Encuesta de Opinión

Preguntas referentes a la Actualización del Manual de Calificación en lo referente a la Sección de Propiedad Horizontal del Registro Público de Panamá

Nombre: _____ Usuario Funcionario

1. • **Sexo del encuestado:**
 Masculino Femenino
2. • **¿Cuántos años de experiencia tiene usted como funcionario o usuario del Registro Público de Panamá?**
 0-5 años 11-15 años
 6-10 años Más de 15 años
3. • **¿Considera que el Manual de Calificación en el Registro de Propiedad Horizontal contribuye al fortalecimiento técnico y jurídico de la función registral?**
 Sí No Parcialmente
4. • **Desde su perspectiva, ¿cuáles son las causas más frecuentes de errores en la calificación registral en la Sección de Propiedad Horizontal?**
 Ambigüedad normativa
 Desconocimiento de criterios por parte de los Calificadores
 Falta de capacitación

- Funcionarios de Propiedad Horizontal del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT)
- Abogados de la Oficina de Asesoría Legal del Registro Público de Panamá
- Profesores especialistas en el Tema de Propiedad Horizontal
- Autores nacionales especialistas en el Tema de Propiedad Horizontal
- Todas las anteriores
- Otros: _____

7. • **Identifique las principales limitaciones para la actualización efectiva del Manual de Calificación en lo referente a Propiedad Horizontal:**

- Voluntad administrativa y política
- Factores económicos
- Falta de consenso con los gremios afectados
- Rechazo por parte de los partícipes de la Actividad Registral
- Todas las anteriores
- Otros: _____

8. • **¿Está de acuerdo en que la actualización del Manual de Calificación en lo referente a P.H. puede mejorar aspectos como la publicidad registral, unificación de criterios, tiempos de respuesta, fundamentación de defectos, transparencia y seguridad registral?**

- Sí No Tal vez

