



Propiedad Horizontal en Panamá: Retos y Soluciones para Comunidades y Administradores

La propiedad horizontal es un régimen legal que regula la convivencia en edificios y conjuntos residenciales. Si bien facilita la administración de espacios compartidos, también presenta desafíos legales y operativos. En este artículo, exploraremos los principales retos que enfrentan las comunidades y administradores de propiedad horizontal, así como soluciones prácticas para garantizar una gestión eficiente y conforme a la ley.

Es clave el conocimiento de la Ley 284 de 2022, la aplicación de mecanismos de resolución de conflictos y la implementación de buenas prácticas de gestión de los bienes comunes.

Retos:

1. Falta de cumplimiento normativo.

La Ley 284 de 2022 regula la propiedad horizontal en Panamá y establece las obligaciones de los propietarios, administradores y juntas directivas. Sin embargo, muchas comunidades desconocen o no cumplen con estas normativas, lo que genera conflictos y sanciones legales.

Principales incumplimientos:

- Falta de actualización de los reglamentos internos.
- Desconocimiento de las facultades de la junta directiva.
- No presentación de informes financieros anuales.
- Desconocimiento de la escritura de incorporación al Régimen de PH.

Solución:

- Capacitar a los administradores y copropietarios en la Ley 284.
- Realizar auditorías periódicas para garantizar el cumplimiento.

- Asesorarse con abogados especializados en propiedad horizontal.

2. Conflictos entre copropietarios.

Las diferencias entre residentes pueden escalar hasta convertirse en disputas legales si no se manejan adecuadamente.

Causas comunes de conflictos:

- Ruidos molestos y alteración de la tranquilidad.
- Uso indebido de áreas comunes.
- Incumplimiento en el pago de cuotas de mantenimiento.
- Daños a propiedad ajena de otro propietario o de los bienes comunes del PH, y no cuentan con la Póliza de responsabilidad civil.

Solución:

- Implementar mecanismos de mediación y conciliación.
- Establecer canales de comunicación efectivos entre la administración y los copropietarios.
- Aplicar sanciones conforme al reglamento de la propiedad horizontal.

3. Problemas financieros en la Administración.

La gestión económica de las propiedades horizontales es uno de los mayores retos, ya que una mala administración puede llevar a déficits financieros y deterioro de las instalaciones.

Errores comunes:

- Morosidad en el pago de cuotas de mantenimiento.

- Falta de transparencia en la gestión de fondos.
- Presupuestos desactualizados.

Solución:

- Implementar sistemas de gestión contable digitalizados.
- Aplicar medidas de cobro a propietarios morosos.
- Establecer un fondo de reserva para gastos imprevistos.

Soluciones:

1. Digitalización de la Gestión.

El uso de plataformas digitales permite mejorar la organización de la información y la comunicación con los copropietarios.

Beneficios:

- Automatización de cobros y pagos.
- Acceso rápido a documentos legales y financieros.
- Reducción de errores administrativos.

2. Profesionalización de la Administración.

Contar con administradores capacitados es esencial para garantizar la buena gestión de la propiedad horizontal.

Recomendaciones:

- Contratar administradores con experiencia y certificaciones.
- Fomentar la capacitación continua.
- Delegar funciones específicas en comités de propietarios, exceptuando materia o temas sensibles.

3. Cumplimiento legal y asesoría especializada.

Para evitar sanciones y conflictos legales, es recomendable contar con

asesoramiento jurídico especializado.

Pasos a seguir:

- Revisar periódicamente la documentación legal.
- Asegurar que los reglamentos internos estén actualizados y sean aplicables.
- Consultar a abogados en caso de dudas sobre normativas vigentes.

La propiedad horizontal en Panamá ofrece grandes beneficios para la organización de comunidades, pero también implica retos legales y administrativos. Cumplir con la normativa vigente, gestionar eficientemente los recursos y fomentar la comunicación entre copropietarios son aspectos clave para garantizar una convivencia armoniosa y una administración efectiva.