REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL PH [NOMBRE]

PH en Panamá (Ley 284 de 2022, art. 49) · _____

Nombre y dirección del PH

Uso o usos del PH (residencial, comercial, mixto u otro) y número de unidades inmobiliarias

Número de finca y datos del título constitutivo inscrito en el Registro Público

Resolución del MIVIOT que aprueba el reglamento (número y fecha)

Quién lo redacta (promotor o propietarios) y fecha del acuerdo de la asamblea, si es una reforma

Escritura pública (notaría, número y fecha) y datos de inscripción en el Registro Público

Qué dice la ley (Ley 284 de 2022)

- ☐ «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:» y enumera dieciséis puntos (art. 49).
- ☐ El Régimen se constituye en tres fases: la resolución del MIVIOT que declara el proyecto apto para incorporarse (con los planos y el reglamento), la protocolización ante notario y la inscripción en el Registro Público (art. 38).
- ☐ El promotor tiene derecho a elaborar el reglamento y a presentar el título constitutivo para su inscripción (art. 55) y debe entregarlo al futuro comprador o propietario (art. 52).
- ☐ «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.» (art. 50).
- ☐ Las reformas requieren la aprobación del MIVIOT y escritura pública inscrita en el Registro Público para surtir efecto contra terceros, salvo tres excepciones: el cambio del coeficiente de participación, el otorgamiento de bienes de uso exclusivo y los ajustes por segregación o fusión de unidades (art. 50).
- ☐ La Dirección de Propiedad Horizontal del MIVIOT revisa y aprueba los reglamentos y sus reformas (art. 108).
- ☐ Los reglamentos aprobados con la ley anterior continúan vigentes en lo que no sea contrario a la Ley 284 (art. 122).
- ☐ La ley no trae un reglamento modelo: las cláusulas de abajo son una estructura para completar; lo que no lleva cita es práctica o un espacio en blanco.

Capítulo 1. El PH, su uso y los animales (art. 49, puntos 1 a 3)

1. Este reglamento rige el PH [nombre], ubicado en _____, con ____ unidades inmobiliarias (art. 49, punto 1).
2. Uso o usos a que se destina el PH (art. 49, punto 2): _____. Si es multiuso, las áreas o pisos y los bienes comunes de cada componente: _____; en edificaciones, cada uso debe estar dentro de las normas de zonificación vigentes.

3. Animales: el reglamento dice si se prohíbe o no llevar o tener animales, de conformidad con lo dispuesto por el Ministerio de Salud o las autoridades locales, y puede fijar el tipo, la forma, los cuidados y las responsabilidades para mantener mascotas (art. 49, punto 3): _____.

Capítulo 2. Asamblea de Propietarios (art. 49, puntos 4 a 7)

1. Forma de convocatoria y periodicidad de las sesiones (art. 49, punto 4): _____. La ley fija diez a veinte días calendario para la ordinaria y tres a cinco para la extraordinaria (arts. 62 y 65), con los datos mínimos del art. 66.
2. Cantidad de propietarios necesarios para celebrar reuniones ordinarias y extraordinarias, de acuerdo con la ley (art. 49, punto 5): _____. La ley dice que la reunión se constituye con más de la mitad de los propietarios y que, pasada una hora sin quórum, puede sesionar con el 20 % (art. 67).
3. Cantidad de propietarios para adoptar resoluciones y acuerdos válidos cuando la ley no exija un porcentaje (art. 49, punto 6): _____. Lo que no esté previsto se decide por mayoría de votos de los presentes (art. 51).
4. Mes de la reunión anual ordinaria (art. 49, punto 7): _____. Si no se indica, se celebra a los 365 días calendario de la última ordinaria (art. 61).
5. Cada unidad inmobiliaria inscrita tiene un voto, que ejerce su propietario; la unidad que no esté al día en las cuotas de gastos comunes al votar solo conserva la voz (art. 51).

Capítulo 3. Junta Directiva y administrador (art. 49, puntos 8 a 10)

1. Facultades, obligaciones y funciones de la Junta Directiva y sus dignatarios (art. 49, punto 8): _____. La junta tiene como mínimo presidente, secretario y tesorero (art. 73).
2. Mecanismo de designación del administrador, facultades, obligaciones y periodo de duración (art. 49, punto 9): _____. La ley dice que lo nombra la junta por mayoría simple de los directores y que el contrato se inscribe en el Registro Público (art. 91).
3. Fecha en que el administrador debe rendir informe de su gestión (art. 49, punto 10): _____.

Capítulo 4. Presupuesto, cuotas y Fondo para Imprevistos (art. 49, puntos 11 y 12)

1. La Junta Directiva presenta cada año a la Asamblea un presupuesto anual de ingresos y egresos y el informe detallado de los depósitos y retiros del Fondo para Imprevistos (art. 49, punto 11).
2. El Fondo para Imprevistos es obligatorio, corresponde como mínimo al 1 % de los ingresos y las cuotas de gastos comunes anuales y se incluye en el presupuesto (arts. 46 y 47). Porcentaje que fija este reglamento, si fija uno mayor: _____.
3. Las cuotas de gastos comunes se fijan en este reglamento: en edificios, en atención al metraje de las unidades; en urbanizaciones, por unidad inmobiliaria (art. 6). Fecha de pago de la cuota mensual: _____ (si el reglamento no la fija, el último día del mes; arts. 6 y 28). Recargo por pago tardío, hasta el 20 % de la cuota dejada de pagar (arts. 6 y 28): _____. Quién fija el porcentaje dentro del tope no lo dice la ley: consulte a su abogado.
4. Tabla de valores y porcentajes con el valor de cada unidad (terreno y mejoras) y su coeficiente de participación sobre los bienes comunes (art. 49, punto 12): anexo.

Anexo. Tabla de valores y porcentajes (art. 49, punto 12)

N.º	Unidad inmobiliaria	Finca	Metraje	Valor de la unidad	Coeficiente de participación	Cuota mensual
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						

Capítulo 5. Libros y registros (art. 49, puntos 13 y 14)

1. El secretario lleva un libro o registro de las actas de las sesiones de la Asamblea de Propietarios y otro de las sesiones de la Junta Directiva (art. 49, punto 13).
2. El tesorero lleva un libro o registro de ingresos y egresos y presenta anualmente un informe auditado cuando existan más de veinte unidades inmobiliarias (art. 49, punto 14).

Capítulo 6. Reservas del promotor y manejo de desechos (art. 49, puntos 15 y 16)

1. Descripción de las reservas que haga el promotor, siempre que no recaigan sobre bienes comunes esenciales; tienen un periodo de vigencia máximo de diez años y es nula cualquier estipulación en contrario (art. 49, punto 15): _____.
2. Plan de manejo y disposición de los desechos para su reciclaje, de ser posible, velando por la protección del medio ambiente en el área (art. 49, punto 16): _____.

Capítulo 7. Modificación, aprobación del MIVIOT e inscripción

1. Este reglamento se modifica con el voto del 66 % de las unidades que, a su vez, representen no menos del 75 % del valor de la propiedad horizontal, según la tabla de valores y porcentajes (art. 50).
2. La reforma requiere la aprobación del MIVIOT y debe elevarse a escritura pública e inscribirse en el Registro Público para surtir efecto contra terceros (art. 50), salvo las tres excepciones del propio artículo.
3. Fecha de la resolución del MIVIOT, de la escritura pública y de la inscripción: _____.

Lo que la Ley 284 no regula en el texto que leímos (consulte a su abogado)

Un reglamento modelo o un formato oficial: no encontramos regla en los arts. 1 a 125 de la Ley 284; el art. 49 solo fija el contenido mínimo.

Cómo se combinan el metraje de la cuota y el coeficiente de participación en el monto que paga cada unidad: _____. No encontramos regla en la ley: consulte a su abogado.

Si el recargo puede repetirse cada mes de atraso y si se suma al interés legal del Código Civil: _____. No encontramos regla en la ley: consulte a su abogado.

Reuniones por medios tecnológicos: el art. 68 remite a una resolución ministerial del MIVIOT que no encontramos: _____.

Reformas posteriores a la Gaceta del 14 de febrero de 2022: no las verificamos.

Otorgante (promotor o presidente de la asamblea)

_____

Nombre, firma y fecha

Secretario de la asamblea

_____

Nombre, firma y fecha

Notario público

_____

Nombre, firma y fecha

El modelo de Unitify es orientativo y no es un documento jurídico. Se basa en los arts. 6, 38, 46, 47, 49, 50, 51, 52, 55, 61, 62, 65, 66, 67, 68, 73, 91, 108 y 122 de la Ley 284 de 2022 (Gaceta Oficial Digital 29476-C), leída el 24 de noviembre de 2026, y solo vale para propiedades horizontales de Panamá; otros países de habla hispana tienen su propia ley. Lo que la ley no regula en esos artículos queda en blanco con la nota «consulte a su abogado». Consulte a su abogado antes de usarlo.