

## BUFETE CANDANEDO ABOGADOS

### EN ESTA EDICIÓN

1. ¿QUE SON LOS ACTIVOS INTANGIBLES?

2. AUDITORIA LEGAL

3. BIENES ANEJOS O ANEXO VS LOS BIENES RESERVADOS EN UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

## QUE SON LOS ACTIVOS INTANGIBLES?

Toda organización con o sin fines de lucro tiene activos. Todos reconocemos los activos tangibles y le damos valor contable; los depreciamos, cuando procede y llevamos un inventario de los mismos. Pero que pasa con los activos intangibles? Cuando hablamos de activos intangibles nos estamos refiriendo a los de Propiedad Industrial, o sea a aquellas creaciones del hombre que tienen valor comercial e industrial. Desde ese punto de vista, los activos intangibles son aquellos bienes inmateriales producidos o creado por la organización y que tiene para ella un alto valor.

Los activos intangibles no tienen un valor previamente cuantificable. Hay muchos factores que influyen en su valor, pero definitivamente, ningún bien intangible de propiedad industrial tiene valor si previamente no se registra. El registro otorga a su titular de un monopolio, que no es otro que el usar y disponer del bien intangible en forma exclusiva.

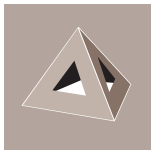
En la propiedad industrial los activos intangibles son las marcas, las patentes, las expresiones y señales de propaganda, las denominaciones comerciales, los nombres de dominio y los secretos comerciales e industriales.

Cierre los ojos por un momento e imagínese cuanto significa para Ud., no poder usar en forma exclusiva el nombre comercial de su

empresa, el nombre o el dibujo que identifica su producto de los de la competencia, que su slogan lo use otro, que sus inventos sean comercializados por otro, que su lista de cliente pase a manos de su competencia. Si Ud., se puede imaginar en ese escenario, entonces es capaz de contestarse cuanto valen sus activos intangibles.

Cuanto está dispuesto a pagar por conocer o tener la fórmula secreta de la Coca Cola?, pagaría por ejemplo 70 billones de dólares?. Ese es el valor que se estima que vale la marca Coca Cola. En esa cifra astronómica se estima el activo intangible de la marca más conocida del mundo. El pago que recibió el inventor de la fórmula cuando vendió sus derechos en 1888 fue de U.S. \$2,300. Cuantas veces se ha multiplicado ese valor? Y si ello fue posible, fue sólo porque el 31 de enero de 1893 la marca COCA COLA se inscribió en la oficina de marcas de los Estados Unidos.

Con éstas líneas busco llamar su atención sobre la importancia de registrar sus activos intangibles en la Dirección General de la Propiedad Industrial de Panamá (oficina de marcas) y comenzar a darle valor y protección a los mismos. Quien sabe si un activo intangible de su empresa, que hoy le cuesta menos de \$2,300, al cabo de algunos años tenga un valor astronómico?



## AUDITORIA LEGAL

Mi amigo Tomás Pablo, me solicitó que le revisara los documentos de su sociedad, pues había solicitado un refinanciamiento bancario y el Banco le solicitó todos los documentos societarios y quería estar seguro que todo estaba en orden.

Lo que Tomás Pablo me solicitó, no era más que una auditoria legal específica. Por ello, le pedí que me entregara el pacto social y sus reformas; el libro de actas; de registro de acciones y copia de las acciones de la sociedad emitidas y en circulación. También ordené una auditoria en el Registro Público para conocer las modificaciones y actas inscritas relacionadas con la sociedad.

Es muy común encontrarnos con situaciones como las que surgen de la auditoria practicada a la sociedad de Tomás Pablo. Me refiero a que los dueños no han emitido acciones y consideran que por haber firmado el pacto social y aparecer en el mismo como suscriptores, ya son accionistas. Para Tomás Pablo, fue una sorpresa al enterarse que no es accionista.

De acuerdo a la ley de sociedades, los que constituyen la sociedad deben suscribir acciones y por lo general, los suscriptores suscriben una acción cada uno. Suscribir una acción significa únicamente que cuando la sociedad decida emitir acciones, esos suscriptores tendrán derecho a que la sociedad le venda una acción. Solo es accionista el que tenga una certificado de acción emitida a su nombre en el caso de las sociedades con acciones nominativas o el que tenga una acción en su poder, en el caso de las acciones al portador.

Como quiera que la sociedad la comenzara Tomás Pablo con su esposa y es el producto de su esfuerzo personal, me pregunto cómo y cuando debe pagar las acciones. A este respecto es conveniente saber que la ley permite que las acciones se paguen en dinero, en trabajo, bienes o servicios, pero el valor de esos bienes y servicios debe ser evaluado por la junta directiva para que el valor asignado a los aportes sea equivalente al valor nominal de las acciones.

Otro de los errores que encontramos en la auditoria realizada, fue que Tomás Pablo tenía en el libro de actas registradas varias actas de junta de accionistas, en condiciones que la sociedad no había aún emitido las acciones. Y es que mi amigo confundió el hecho de ser suscriptor con el ser accionistas, por tal razón, hizo varias actas de accionistas y así se inscribieron en el Registro Público.

Desde julio de 1997, con el Decreto Ley No. 5, no es necesario llevar libros. La ley dice que la sociedad debe llevar “registros”, lo que quiere decir que todo lo anteriormente se llevaba en libros, puede ser llevado en cualquier otro medio, con tal que se puedan imprimir, como dice la ley. Si se decide llevar libro de actas, no es necesario que el mismo se lleve a mano. El Código de Comercio, nunca señaló que en el libro de actas éstas se llevaran a mano. Pero es lógico suponer que así fue, si consideramos que se trata de un Código de 1917. Pero hoy día Uds., puede llevar un libro de actas, con actas escritas o impresas a máquina y pegadas al libro, con tal que las firmas que deben aparecer en el acta estén en original.

Los registros de acciones, también pueden llevarse por cualquier medio que nos sea en libro. Pero si opta por libro, este debe tener por lo menos información acerca de la fecha de emisión de la o las acciones, el nombre del accionista o la indicación que es al portador, el valor pagado, así como información sobre cesión o traspaso. Cada propietario de acciones debe mantener la misma en su poder y la información del certificado debe coincidir con lo que respecto al capital diga el pacto social.

Con respecto a las acciones hay que tener en cuenta que de acuerdo a la ley si hay traspaso de acciones nominativas, este traspaso no obliga a la sociedad sino desde su inscripción en el Registro de acciones.

Tomás Pablo debió actualizar y corregir varios aspectos de su sociedad antes de presentarse al Banco. Otros aspectos que comprende la auditoria legal es conocer si la sociedad tiene o no procesos pendientes y el estado de los mismos, así como eventuales demandas. También es conveniente saber si la sociedad tiene o no derechos intelectuales y de propiedad industrial que merecen ser protegidos. Por regla general en Panamá, muy pocas personas dan valor al activo intangible más importante que esta representado en los derechos de propiedad industrial y los derechos de autor.

Por ello es conveniente que Ud., se asesore y verifique que toda la información y los registros de su sociedad están en la forma que ordena la ley. Para ello una auditoria legal es lo más conveniente.

## Los bienes anejos o anexos –vs- los bienes reservados en una Propiedad Horizontal. El caso de estacionamientos y bodegas.

Recibí una llamada de mi amiga Daniela. Me dijo—tenemos una conversación pendiente sobre propiedad horizontal— así es, conteste —en la tarde antes de la cena continuamos.

A la hora acordada y sin darnos casi cuenta, ya habíamos entrado en materia. Las dudas de Daniela esta vez era sobre las llamadas reservas del promotor relacionadas con estacionamientos y bodegas.

----Daniela, antes de entrar en materia es necesario recordarte algo muy importante: El Reglamento de Propiedad es la Ley interna que regula un tipo de propiedad denominada “Propiedad Horizontal”. El Ministerio de Vivienda aprueba el Reglamento inicial que propone el promotor o inversionista del Edificio. En la propiedad denominada Horizontal, solo hay dos tipos de bienes, los privativos y los comunes. Sobre los primeros se ejerce el derecho exclusivo de propiedad, con las limitaciones que señala el propio Reglamento. Los segundos son los que pertenecen a todos los propietarios en proporción al coeficiente de participación que cada unidad inmobiliaria tienen en los bienes comunes y que en el Reglamento se señala en porcentaje.

En una propiedad sometida al régimen de Propiedad Horizontal, existen ciertos bienes que se llaman anejos o anexos y son aquellos que formando parte de la unidad inmobiliaria o departamental, no están unidos físicamente a ella y se inscriben en el Registro Público como parte de la propiedad al momento de la venta o traspaso de la unidad inmobiliaria. Los bienes anejos típicos son las bodegas y los estacionamientos. Por lo tanto, para que tales bienes anejos sean de propiedad del que compra la unidad inmobiliaria, es necesario que se individualicen y describan como parte de esa unidad inmobiliaria al momento de confeccionarse la respectiva escritura de compra venta e inscribirse conjuntamente con la propiedad a la cual están anexos.

Los bienes anejos que el promotor pudiera adquirir para sí, sólo puede inscribirlos a su nombre en la inscripción inicial y formando parte de una determinada unidad inmobiliaria, pues una vez inscrito en el Registro Público el Reglamento, desaparece de la vida jurídica el promotor y este pasa a ser un propietario más conjuntamente con los demás propietarios que han adquirido unidades inmobiliarias en el edificio o conjunto residencial privado. Incluso puede darse el caso que el promotor sea dueño único del inmueble, pues no ha segregado ninguna unidad inmobiliaria y aun así deja de ser promotor y pasa a ser propietario sujeto a las limitaciones que señala la ley y el Reglamento. Todos los derechos y deberes del “ex promotor” son los mismos que existen para cualquier propietario.

Más como curiosidad jurídica, que como hecho legal relevante, existen muchos Reglamentos de P.H., en Panamá

que mencionan que el promotor se reserva el derecho de vender bodegas, estacionamientos o disponer de ciertas áreas que no están específicamente asignados a ninguna unidad inmobiliaria. No existe en nuestro sistema legal ni registral una categoría de “bienes reservados”.

El error proviene del hecho que la ley de Propiedad Horizontal en su artículo 74 (Texto Único) que corresponde al artículo 70 de la anterior Ley 13 de 1993, dice que el promotor debe incluir en la promesa de compraventa la información de las reservas que impondrá en el Reglamento de Propiedad “sobre azoteas, fachada, servidumbres, rampas de acceso y otros”. Obsérvese que la norma señala dos condiciones: la primera, se refiere a los contratos de promesa de compraventa y la segunda que las reservas debe quedar plasmadas en el Reglamento de Propiedad.

La norma citada obliga al promitente vendedor a señalar primero en el contrato de promesa, luego en el Reglamento, tales reservas, mismas que constituyen un anticipo sobre la limitación al derecho de propiedad de ciertos bienes comunes y sobre la cual no podrá oponerse el promitente comprador una vez adquiera la propiedad. De no hacer el promotor esas reservas, no podrá hacerlas posteriormente.

Téngase en cuenta que “las reservas” no se refieren a propiedad de ciertos bienes a favor del promotor. Esas reservas se refieren al uso de esos bienes comunes y que tales limitaciones de uso deben estar plasmadas en el Reglamento. Cuando el artículo 74 dice “y otros” debe entenderse otros bienes de igual naturaleza a los mencionados y todos los mencionados son esencialmente bienes comunes.

Por lo tanto, el promitente comprador, desde el momento que firma el contrato de promesa tiene un anticipo sobre restricciones o limitaciones que constarán en el Reglamento respecto al uso de los bienes comunes que menciona el artículo. La razón por la cual la ley obliga a que tales reservas consten en el contrato de promesa de compraventa es que para ese momento la unidad inmobiliaria aun no está construida o bien no existe el Reglamento aprobado. Lo que busca la ley es que el futuro propietario no sea sorprendido sobre las limitaciones que pudieran existir sobre ciertos bienes comunes.

En el caso específico de las azoteas, la ley dice que si no se señala ningún derecho de propiedad sobre la azotea u otra restricción en los contrato de promesa de compraventa y posteriormente en los contratos de compra venta, la azotea se presume un bien común. Pero a pesar de ser bien común puede haberse estipulado una autorización anticipada para colocar antenas, o un derecho de superficie. Cuando la ley habla de derecho de propiedad sobre la azotea, está declarando que ella puede ser un bien privativo, en cuyo caso es una propiedad como cualquier

Si desea recibir ediciones anteriores de nuestros newsletter por favor escribanos a nuestra dirección [info@bufetecandanedo.com](mailto:info@bufetecandanedo.com)

**LO QUE HACEMOS:**  
Derecho corporativo  
Inversión extranjera  
Planificación Tributaria  
Constitución de sociedades  
Bienes Raíces  
Desarrollo Inmobiliario  
Propiedad Intelectual  
Litigios civiles y comerciales  
Arbitrajes y Mediación  
Derecho Ambiental

#### **Bufete Candanedo**

Calle 50  
PH Global Plaza, 6to piso  
Panamá, Rep. de Panamá

Apartado Postal 0834-01843  
Panamá, Rep. de Panamá

Tel: (507) 213-0033  
Fax: (507) 264-2498

[candaned@bufetecandanedo.net](mailto:candaned@bufetecandanedo.net)  
[www.bufetecandanedo.com](http://www.bufetecandanedo.com)

otra del inmueble y esta sujeta a que le fije un porcentaje de participación y al pago de cuotas de mantenimiento de acuerdo a ese porcentaje.

Las fachadas pueden constituir una limitación al dominio, sobre todo en los conjuntos residenciales privados en los cuales la uniformidad de forma y color es esencial para mantener la unidad del conjunto.

La servidumbre es igualmente una restricción al dominio en cuanto por lo general se señala una servidumbre de paso para acceder por una vía única o común a otro conjunto residencial. Lo mismo se aplica a las rampas de acceso, cuando por medio de ellas se puede llegar a una torre vecina que forma parte de un mismo conjunto.

De acuerdo a lo antes expresado, no significa que exista una categoría de bienes reservados a favor del promotor. Las reservas de que habla la ley se refieren a restricciones sobre los bienes comunes y que deben estar claramente señaladas en el Reglamento para que sea de obligatoria aceptación por los futuros propietarios.

El concepto de propiedad que hemos heredado del Derecho Romano señala que sobre la propiedad, su dueño puede ejercer un derecho absoluto, sin limitación alguna. En el tipo de propiedad denominada horizontal, tal derecho absoluto sobre una propiedad no existe. Se imponen antes de adquirir la propiedad limitaciones y restricciones que el comprador debe aceptar, aun cuando para imponer esas limitaciones no se le solicitó su consentimiento. Sin entra en el tema, no hay que dejar de lado que el Reglamento de Propiedad, es en el fondo, un contrato de adhesión.

En el caso específico de los estacionamientos y bodegas, por regla general los Reglamentos de Propiedad señalan que cada unidad inmobiliaria tiene derecho al uso de ellos. Nótese que dice USO y no Propiedad. Si el estacionamiento y/o la bodega es una propiedad de algún propietario es un bien anejo y debe estar detallada en la escritura de compraventa e inscrita junto con la unidad inmobiliaria a la que accede, en caso contrario es un bien común. Como se

trata de un derecho de uso, ese tipo de bien no puede ser otro que un bien común. Los bienes comunes tienen diversas categorías y una de ellas son los bienes comunes esenciales y los no esenciales y otra categoría es la que se refiere al uso exclusivo o privativo de esos bienes. Un ejemplo de bien común de uso privativo o exclusivo, son los patios internos al cual solo tiene acceso una unidad inmobiliaria determinada.

En algunos Reglamentos se dice que un propietario podrá vender los estacionamientos que le son asignados, siempre que la unidad respectiva no quede con menos de los que corresponde por cada unidad inmobiliaria, según el Reglamento. Esa redacción del Reglamento no es posible cumplirla y es letra muerta, pues nadie puede disponer de un bien que no le pertenece. Para que lo anterior sea posible, el estacionamiento o la bodega deben estar inscritos como bien anejos o anexos de la respectiva unidad inmobiliaria.

Por regla general en los Reglamentos de Propiedad Horizontal se concede de manera específica el uso exclusivo de estacionamientos. No se da en propiedad el estacionamiento. Los Reglamentos dicen USO exclusivo del propietario, con lo que se deja establecido que son bienes comunes.

Salvo que se pruebe lo contrario, por medio de una escritura pública en donde conste que cierto número de estacionamientos y bodegas no son bienes comunes sino anejos de ciertas unidades departamentales o inmobiliarias, no puede el promotor disponer de esos bienes sin cometer el delito de apropiación indebida de los bienes comunes.

Entendí perfectamente tu explicación----dijo Daniela, pero mencionaste que los bienes comunes tienen diversas categorías, me puedes explicar eso?  
---claro que si respondí, pero es mejor en una nueva reunión.

#### **Declaración de Responsabilidad**

Los comentarios y opiniones aquí vertidos no deben ser tomados como un consejo legal. Ud., debe recurrir a un abogado en caso de necesitar alguna ayuda, aclaración o consejo.