UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Trabajo Especial de Grado presentado como requisito para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal.

Autora: Mayela J. Fonseca Chiquito
Asesor: Iván Darío Pérez Rueda

Valencia, mayo 2008

UNIVERSIDAD CATOLICA “ANDRES BELLO”
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

ACEPTACION DEL ASESOR

Por la presente hago constar que el Trabajo Especial de Grado presentado por la ciudadana Abogada **Mayela Josefina Fonseca Chiquito**, para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal, cuyo título es: **Los Procedimientos de Naturaleza Voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal;** reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la Ciudad de Valencia, a los diez días del mes de mayo de 2008.

_____

Iván Darío Pérez Rueda

C.I. No. 4.454.602

UNIVERSIDAD CATOLICA “ANDRES BELLO”
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Por: Mayela Fonseca Chiquito

Trabajo Especial de Grado de Especialización en Derecho Procesal, aprobado en nombre de la Universidad Católica “Andrés Bello”, por el jurado abajo firmante, en la ciudad de Caracas, a los _____ días del mes de _____ de _____.

_____ _____

C.I. No. C.I. No.

A mi madre Alba, manifestación eterna de amor incondicional.

A mis hijos Lucía y Fernando, principio y fin de mi diaria jornada.

A mi hermana Coty, ejemplo de entrega honesta y cabal.

A mis maestros, Iván Pérez Rueda, Paolo Longo y Mariolga Quintero,

muestra invaluable del saber humano y jurídico.

A Dios Todopoderoso, sin cuya intersección no hubiese sido posible llegar, ni a quien dedicar este trabajo.

ÍNDICE GENERAL

	Página
INTRODUCCIÓN	1
CAPITULO I. NOCIONES GENERALES RESPECTO DEL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
A. NATURALEZA JURÍDICA	9
B. INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
1. El Documento de Condominio	11
2. El Reglamento de Condominio	13
3. La Ley de Propiedad Horizontal	14
4. El Código Civil	17
5. Los demás instrumentos legales aplicables al régimen	17
C. ÓRGANOS QUE INTEGRAN AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	
1. La Asamblea de Propietarios	18
1.1 Naturaleza Jurídica	18
1.2. Convocatoria	19
1.3. Quórum	21
1.4. Acuerdos	22

2. La Junta de Condominio 24

2.1. Naturaleza Jurídica 24

2.2. Nombramiento 25

2.3. Facultades 26

2.4. Deberes 27

2.5. Responsabilidades 28

3. El Administrador del Condominio 30

3.1. Naturaleza Jurídica 30

3.2. Nombramiento 31

3.3. Facultades 32

3.4. Deberes 35

3.5. Responsabilidades 36

CAPITULO II. PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE DEBERES INHERENTES A LA ADMINISTRACION DE INMUEBLES SOMETIDOS AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL 38

A. PROCEDIMIENTO PARA LA DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

1. Orígenes 39

2. Legitimación 45

3. Estructura del procedimiento 46

B. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA CONVOCATO-
RIA A ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

1. Orígenes 53

2. Legitimación 56

3. Estructura del procedimiento 58

CAPITULO III. IMPORTANCIA DE LA APLICACIÓN
DE LOS PRINCIPIOS PROCESALES FUNDAMENTALES
EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUN-
TARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORI-
ZONTAL 64

A. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE TUTELA JUDICIAL
EFECTIVA 65

B. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO 70

CAPITULO IV. EFECTOS DE LAS DECISIONES DICTA-
DAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VO-
LUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

A. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS PRONUNCIAMIEN-
TOS EMITIDOS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURA-
LEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PRO-

PIEDAD HORIZONTAL 76

B. LA EJECUCIÓN DE LOS PRONUNCIAMIENTOS EMITIDOS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL 81

CONCLUSIONES 86

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 94

UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Autora: Mayela J. Fonseca Chiquito
Asesor: Iván Darío Pérez Rueda
Valencia, 11 de mayo de 2008

RESUMEN

En sede jurisdiccional se interponen gran cantidad de solicitudes derivadas de las controversias que surgen con motivo de la convivencia bajo el régimen de propiedad horizontal; más sin embargo, las fases procedimentales que legalmente se imponen cumplir al sustanciar dichos asuntos, en muy pocas oportunidades son respetadas. Por ende, el presente trabajo pretende adquirir relevancia tanto teórica como práctica, ya que con el se busca aportar a los Jueces que conozcan de dichas controversias así como a los profesionales del Derecho que asesoren a comunidades de propietarios, un conjunto de soluciones que tiendan a reducir y, en el mejor de los casos, a erradicar, los tantos errores que se observan tanto en la interposición de pretensiones temerarias que derivadas de supuestos derechos inherentes a dicho régimen se buscan satisfacer en sede jurisdiccional, como en la tramitación que los Tribunales disponen para dichos asuntos.
A tales efectos se han utilizado como textos normativos fundamentales, la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la Ley de Propiedad Horizontal y el Código de Procedimiento Civil. Adicionalmente, este trabajo se apoya en una amplia revisión bibliográfica y documental para facilitar el logro de sus objetivos. La investigación contenida en el presente trabajo es monográfica, a nivel descriptivo y de tipo documental, para lo cual se utilizan técnicas de análisis de contenido y análisis comparativo, así como la inducción, deducción y síntesis. El instrumento utilizado corresponde a una matriz de análisis de contenido, cuyas características han servido para analizar y categorizar la información recopilada durante el desarrollo de la investigación contenida en el presente trabajo.

Descriptores: Procedimientos de naturaleza voluntaria; Convocatoria a Asambleas de Propietarios; Designación de Administrador del Condominio.

INTRODUCCIÓN

El régimen de la propiedad horizontal ostenta una creciente significación social, por cuanto el mismo se encuentra estrechamente vinculado con el urbanismo venezolano actual. La migración hacía las ciudades más pobladas que conlleva a la reducción en estas de los espacios útiles, el deseo innato de poseer viviendas o locales comerciales propios, así como también la multiplicación de las formas de industria y comercio y las ofertas de adquisición de unidades vendibles bajo la figura de política habitacional, entre otras causas, ubican en un sitial preferente a la institución de la propiedad horizontal.

Cifras estimadas por la Cámara Inmobiliaria Venezolana indican que para el año 2006, en todo el territorio nacional, se encuentran edificadas aproximadamente, cinco millones de unidades destinadas para ser enajenadas bajo el régimen de propiedad horizontal, cantidad esta que incluye tanto viviendas familiares como locales destinados al ejercicio del comercio.

De lo expuesto podemos deducir que, el número de personas que en comunidad desarrollan sus distintos quehaceres diarios, resulta por demás elevado, así como elevada resulta también la cantidad de relaciones conflictivas que entre tales comuneros, o entre estos y sus mandatarios, contratados o empleados, se suscitan; como en toda relación jurídica compuesta por dos o más personas, el régimen de la propiedad horizontal no

está exento de la eventual aparición de conflictos o controversias que, llegado el caso, requieren para su solución de la intervención de terceros.

Como ya se ha afirmado anteriormente, la materialización de algunos de esos conflictos encuentra las respuestas para solucionarlos en fuentes jurisprudenciales y doctrinarias de excelente contenido, más, lamentablemente, esas respuestas no han abarcado correcta y ampliamente todos los supuestos que pueden generarse.

Las relaciones conflictivas que eventualmente pueden manifestarse en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, muchas veces se normalizan para beneficio de la comunidad, mediante acuerdos que oportunamente celebran las partes, pero, en otras tantas, el cumplimiento de las obligaciones de dar o de no hacer que derivan de la copropiedad, y muy particularmente, aquellas que tienen por objeto un hacer, deben ser exigidas en sede jurisdiccional, por lo que, el volumen de causas que manejan los Tribunales de la República y que tienen por objeto resolver controversias derivadas de la convivencia bajo el régimen mencionado, resulta considerable.

La reticencia u omisión que en la ejecución de ciertas obligaciones de hacer pueden incurrir eventualmente las Juntas de Condominio o el Administrador del Condominio, como son los casos de ejercer las funciones de administrador en caso de que la Asamblea de Propietarios no hubiese procedido a designarlo, o la de convocar a la Asamblea de Copropietarios,

en principio encuentran su solución en los Artículos 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), tal como lo expondremos posteriormente.

Resulta innegable que en las resoluciones dictadas en procedimientos judiciales de naturaleza contenciosa o voluntaria inherentes a la Propiedad Horizontal, pueden afectarse o beneficiarse los intereses que de manera colectiva se atribuyen a la Comunidad de Propietarios sometida a ese régimen.

Pero el desarrollo legislativo, doctrinario y jurisprudencial en materia de Propiedad Horizontal se ha observado incipiente. Por una parte, la Ley vigente resulta anacrónica para los tiempos actuales debido a que, la gran cantidad de inmuebles destinados para ser enajenados bajo el régimen de propiedad horizontal, requieren de conductas y directrices muy distintas a las que se manifestaban hace veinte años atrás, mientras que el Proyecto de Reforma de Ley de Propiedad Horizontal que reposa en la Comisión Permanente de Administración y Servicios Públicos de la Asamblea Nacional, lejos de resolver los problemas que presenta la ley vigente, los profundiza; y por la otra, ante la masificación de los problemas que se han generado en las comunidades cuya convivencia está sometida a dicho régimen, las respuestas que en tal sentido han emanado tanto de la doctrina como de la jurisprudencia venezolana ha resultado en unos casos insuficientes y en otros desacertadas.

Autores nacionales han escrito y Tribunales de la República se han pronunciado respecto de los procedimientos de naturaleza contenciosa en

materia de propiedad horizontal: cobro de bolívares –vía ejecutiva- para obtener el pago de cuotas de condominio insolutas; interdictos para obtener el cumplimiento de obligaciones de hacer o de no hacer que se imputan a sujetos integrantes del régimen de la propiedad horizontal; nulidades de acuerdos tomados en Asambleas de Propietarios por violación de requisitos formales y de fondo que los revisten, entre otras.

Asimismo la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela ha conocido y decidido Recursos de Amparo y de Revisión interpuestos con motivo de hechos o conductas emanadas de distintos órganos que hacen vida en las comunidades sometidas al régimen y que se han considerado lesivas de derechos y garantías constitucionales de uno o más copropietarios de tales inmuebles; sin embargo, las respuestas que en uno y otros casos han emanado del máximo Tribunal de la República dejan mucho que desear, bien sea por que se ha desvirtuado con tales respuestas el verdadero alcance y correcta aplicación de alguna de las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, o bien sea porque en la tramitación de tales recursos se han violado tanto el derecho a la defensa como al debido proceso.

Pero muy poco se ha discutido y escrito respecto de figuras tan importantes como la convocatoria a Asamblea de Propietarios por reticencia del Administrador o de quien haga sus veces y la designación oportuna de Administrador del Condominio, previstas respectivamente por los Artículos 24 y 19 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente, de lo cual se puede inferir que el margen de error en el cual incurren tanto profesionales del Derecho que prestan sus servicios en esta especial rama, como los Jueces que conocen los procedimientos antes citados, sea preocupantemente elevado y que se agrava por el frecuente irrespeto que a los principios procesales

fundamentales de tutela judicial efectiva y debido proceso se observa en la sustanciación de dichos asuntos en sede jurisdiccional.

Esta inercia doctrinaria y jurisprudencial quizás obedezca a que el común denominador “resuelve extrajudicialmente” los problemas que se suscitan en la convivencia bajo el régimen de propiedad horizontal; sin embargo, estas mal llamadas soluciones no siempre llenan los más elementales requisitos de legalidad y procedencia que se imponen respetar, sino que por el contrario, están revestidas de elevadas dosis de arbitrariedad, así como de irrespeto a la norma.

Las anteriores consideraciones no son producto de especulación alguna, son el resultado de la ocurrencia, que incesante e inobjetablemente observamos, de múltiples conflictos en estas comunidades, problemas estos que al acudir, bien sea a la poca bibliografía existente o bien por ante las instancias judiciales en procura de satisfacer las pretensiones de los comuneros en disputa, obtienen respuestas, en unas tantas, desconcertantes, y en otras, totalmente desapegadas al espíritu y propósito de la normativa aplicable al especialísimo régimen de la Propiedad Horizontal.

De una revisión preliminar a los archivos de las bibliotecas adscritas a las distintas universidades tanto públicas como privadas que funcionan en Venezuela, se pudo constatar la ausencia absoluta de tesis de grado, trabajos de ascenso, trabajos publicados en revistas especializadas o en memorias de congresos que aporten antecedentes teóricos respecto de posiciones asumidas o soluciones propuestas al problema.

Igualmente se pudo constatar el hecho de que, en la gran mayoría de los Juzgados de Municipio de la República Bolivariana de Venezuela, órganos competentes para conocer de las solicitudes de designación de administrador de condominio o de convocatoria a asamblea de propietarios, se incumple tanto la garantía constitucional a la tutela judicial efectiva y al debido proceso previstas por los Artículos 26 y 49 de la carta magna, como con el deber de administrar proba justicia contenido en el Artículo 257 ejusdem, cuando tales despachos sustancian y proveen las citadas solicitudes, sin previamente ordenar la citación del correspondiente Administrador de Condominio o de la Comunidad de Propietarios, como inobjetables terceros interesados en estos asuntos, conforme a lo previsto por el Artículo 900 del Código de Procedimiento Civil.

Lo anteriormente expuesto ha traído como consecuencia inmediata la realización de este trabajo, cuyo objeto principal lo constituye explicar el procedimiento que debe seguirse para admitir, sustanciar y acordar o no, las solicitudes de naturaleza voluntaria que en atención al texto de los Artículos 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal se hacen necesarias tramitar por vía jurisdiccional, para así coadyuvar con la reducción de las innumerables pretensiones infundadas y temerarias que derivadas de supuestos derechos inherentes a la propiedad horizontal, buscan satisfacer en sede jurisdiccional distintos particulares, así como en el reestablecimiento por vía jurisdiccional del cabal y correcto desenvolvimiento de las actividades que deben cumplirse en las comunidades sometidas al régimen especial de la propiedad horizontal.

La administración de justicia idónea e imparcialidad forma parte del conjunto de deberes que se imponen a los jueces respetar y, dentro de sus

atribuciones, se encuentran las de dirigir el proceso y la de buscar la verdad de los hechos a través de iniciativas probatorias. Por ende, también pretende este trabajo servir de estimulo a los administradores de justicia para que efectivamente ejerzan y cumplan tales derechos y deberes en los procedimientos de naturaleza voluntaria que les corresponda conocer, así como servir de aporte teórico y práctico para los profesionales del derecho que han tomado la decisión de prestar sus servicios profesionales a los distintos actores del régimen inherente a la propiedad horizontal.

A los efectos de la revisión legal correspondiente, se citan en este trabajo las referencias normativas que deben ser analizadas y tomadas en consideración para su cabal desarrollo; para ello se utilizan como referencias legales en primer lugar, la Ley de Propiedad Horizontal, por cuanto en ella se encuentran contenidas tanto las disposiciones de rango subjetivo aplicables al régimen que mediante ella se regula, como las normas concernientes a las solicitudes que por vía jurisdiccional pueden incoarse y que serán objeto de investigación; el Código de Procedimiento Civil, con el objeto de determinar la aplicabilidad de sus disposiciones a los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal a los cuales se hizo referencia anteriormente; y la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, particularmente las disposiciones referidas a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, con la finalidad de aportar soluciones procedimentales que resulten coherentes y ajustadas al espíritu y propósito de la ley.

Para el desarrollo del presente trabajo se utilizó como método la modalidad de investigación monográfica, analizando el material impreso contenido en textos legales y doctrinales que tratan respecto de su objeto. Su nivel es

descriptivo, de tipo documental y su objeto ha sido reforzado con análisis de contenido de naturaleza cualitativa, comparativa y con la construcción de sistemas de categorías, clasificación de casos y síntesis, todo lo cual ha permitido realizar un análisis deductivo-inductivo.

Por cuanto este trabajo tiene como finalidad aportar elementos teóricos y prácticos que sirvan para estimular la correcta, íntegra y cabal sustanciación de los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, el mismo está dividido en dos fases: La primera de dichas fases, contenida en su Capitulo I, comprende los aspectos sustantivos del régimen de la Propiedad Horizontal, tales como su naturaleza jurídica, los instrumentos legales que en ella se aplican, las características y demás rasgos que revisten los actores más importantes del régimen como son la Asamblea de Propietarios, la Junta de Condominio y el Administrador del Condominio, pues sin cumplir este paso previo, mal podría ingresarse al campo de la tutela jurisdiccional que a tales aspectos se otorga cuando son vulnerados, pues la defensa de los derechos está en directa relación con su contenido material; y la segunda fase, contenida en los Capítulos II, III y IV, esta compuesta por los aspectos adjetivos que deben aplicarse, llegado el caso, a las controversias que se susciten bajo el régimen de propiedad horizontal, entre otros, el respeto a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, los requisitos que deben llenar los procedimientos de designación de Administrador y de convocatoria a Asamblea de Propietarios, así como los efectos y la ejecución de los pronunciamientos que se dicten en sede jurisdiccional para tales asuntos.

CAPITULO I

NOCIONES GENERALES RESPECTO DEL

REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

A. NATURALEZA JURÍDICA

La denominación “propiedad horizontal” responde al propósito de establecer una gráfica distinción respecto del tradicional concepto de la propiedad vertical, unida a la intención de indicar que en este régimen la propiedad está limitada horizontalmente por los planos o niveles de cada piso o apartamento, en el que cada titular se hace propietario desde el suelo hasta el techo de la respectiva unidad.

Distintas teorías se han formulado para explicar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, entre otras, la teoría de la copropiedad en base a la cual la copropiedad, por estar sometida a indivisión forzosa, es relativa; la teoría de la comunidad, que sostiene que la propiedad en el régimen de la propiedad horizontal es una especie de comunidad, ya que está compuesta por una serie de derechos que se ejercen sobre el inmueble; la teoría de la persona jurídica, cuyos exponentes parten del supuesto de que por ser la propiedad sometida al régimen un ente colectivo y social, la elevan a la categoría de persona; y la teoría de propiedad especial, pues en este régimen la propiedad tiene caracteres y regulaciones propias, en donde se conjugan dos tipos de propiedades que se ejercen conjuntamente y en forma indivisible, una representada en el derecho sobre las cosas comunes y otra constituida por el derecho de propiedad sobre el inmueble susceptible de apropiación individual.

Por lo que respecta a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, se han pronunciado autores venezolanos, en los términos siguientes:

> En la propiedad horizontal el fin privado cede ante el colectivo y, por tanto, el Estado tutela esta nueva institución estableciendo normas de orden público para la constitución y operación del mismo, en forma tal que una minoría no menoscabe en base a su mayor poder económico ….. el derecho de los otros condóminos y restrinja los actos que puede realizar el propietario en vista del bien colectivo. Así en la propiedad horizontal no existe un dominio absoluto, sino limitado, porque dada su especial naturaleza, existen dos derechos concurrentes: el de propiedad singular sobre el apartamento y la copropiedad sobre las cosas comunes, los cuales no pueden ejercerse en forma absoluta debido a la concurrencia de varios sujetos. En este sistema, la exclusión de otra persona en el ejercicio del derecho de propiedad sufre una merma, porque dada la circunstancia de que en el edificio se encuentran cosas comunes, tales como fachadas, techos o pisos, no se puede impedir que los demás copropietarios concurran al ejercicio del derecho de propiedad, que se tiene sobre estos bienes. (Vegas, 1978, 33).

De todo lo antes expuesto, podemos concluir que en atención a lo dispuesto por la Ley de Propiedad Horizontal venezolana, de la cual trataremos posteriormente, las principales características del régimen de la propiedad horizontal en Venezuela, son las siguientes:

- Es una propiedad especial, porque recae sobre inmuebles divididos en unidades susceptibles de apropiación individual, en donde el derecho de propiedad individual recae sobre la unidad y el derecho de copropiedad es conjunto e inseparable sobre las cosas comunes
- Existen cosas comunes necesarias para la existencia y aprovechamiento de las unidades susceptibles de apropiación individual que integran al inmueble considerado en un todo, cosas comunes estas que están sometidas en un régimen de indivisión forzosa.
- En los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal existe una íntima relación entre las unidades susceptibles de apropiación individual que los integran y las cosas comunes que le son propias, pero están diferenciadas y separadas en cuanto al destino distinto que debe cumplir cada una en su conjunto e independientemente consideradas.

En consecuencia, el régimen de la propiedad horizontal resulta ser un complejo organizado de derechos y obligaciones entre personas que se acogen a su normativa para hacer posible la convivencia y el desarrollo de actividades diversas. Este régimen no es una categoría autónoma al lado de los derechos reales y de los derechos personales, es una mezcla de ambos derechos que básicamente opera entre los copropietarios, pero que externamente pasó a ser una institución orientada a la óptima utilidad social de dos categorías jurídicas, la propiedad individual y la propiedad comunera, las cuales históricamente, tuvieron ámbitos restringidos de aplicación.

B. INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. El Documento de Condominio

El Documento de Condominio o título constitutivo, es el documento formal necesario para dar nacimiento al sistema de propiedad horizontal y por ende, el estatuto regulador de los inmuebles sometidos a citado sistema. Debe contener los requisitos exigidos por el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal y constar de escritura pública otorgada por ante el registrador inmobiliario competente por el territorio donde se encuentre ubicado el inmueble que se somete al régimen de la propiedad horizontal. Nace por voluntad del propietario de un inmueble que pretenda enajenar las unidades susceptibles de apropiación individual que lo integran.

Muchas de las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal son de naturaleza supletoria y conceden a los propietarios de los inmuebles sometidos al sistema la autonomía necesaria para que regulen sus relaciones. Por ello, el documento de condominio deba ser elaborado con extremo cuidado puesto que el mismo regulará los derechos y obligaciones de los distintos propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual que integran al inmueble sometido al régimen; constituirá la norma, en base a la cual, se determinarán los derechos de los mencionados propietarios inherentes a las cosas comunes y al uso que se pueda hacer de ellas; dispondrá respecto de la eventual existencia de servidumbres pasivas o activas; creará relaciones de vecindad; y establecerá limitaciones al uso de la propiedad individual, e incluso a su disposición, como por ejemplo, el caso de los puestos de estacionamiento susceptibles de apropiación individual que solo pueden ser vendidos a propietarios de las unidades que integren al inmueble sometido al régimen se la propiedad horizontal.

En atención a que el Documento de Condominio tiene carácter de perpetuidad, sólo puede ser modificado por el propietario del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal antes de proceder a la venta de las unidades susceptibles de apropiación individual que lo conforman, pues posterior a dicha venta, se requerirá el acuerdo unánime de todos y cada uno de los propietarios de las unidades citadas, conforme a lo previsto por el artículo 29 de la Ley de Propiedad Horizontal. Este requisito de acuerdo unánime, en atención a lo dispuesto por el antes mencionado artículo, se hace extensivo a todos los documentos que se consideran parte integrante del Documento de Condominio, los cuales son, a saber: los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes; los planos inherentes a sus dependencias e instalaciones; y el Reglamento de Condominio.

2. El Reglamento de Condominio

Debemos afirmar que un Documento de Condominio no puede prever todas las situaciones que puedan presentarse en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, por lo que, en consecuencia, deben dictarse normas que lo complementen, sin atentar contra su espíritu o contra las disposiciones de naturaleza imperativa contenidas en la ley.

El autor Vegas (1978, 90), citando a Juan Fuentes Lojo, define al Reglamento de Condominio así:

> “Es la ordenanza interior que regula los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes”.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto por el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Condominio es un instrumento de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los sujetos que integren, permanente o temporalmente, inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Esta disposición es de naturaleza imperativa y, por lo tanto, de orden público.

El antes citado artículo establece que el reglamento de condominio debe regular todo lo concerniente a las atribuciones de la Junta de Condominio y del administrador; la garantía que debe prestar el administrador para responder de su gestión; las normas de convivencia entre los propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual que integran al inmueble sometido al régimen; el uso de que debe dársele a las cosas comunes y a las privativas de cada unidad; lo concerniente a la instalación en el inmueble de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios de manera que no se afecte la estructura, distribución y condiciones sanitarias del inmueble sometido al régimen; y las normas para el mejor funcionamiento del régimen de propiedad horizontal que se dispuso aplicar al inmueble.

3. La Ley de Propiedad Horizontal

Hasta el año de 1958, el régimen de la Propiedad Horizontal en Venezuela se encontraba exclusivamente regulado por los Artículos 697 y 698 del Código Civil de 1942. El legislador venezolano, inspirado en los antecedentes legislativos vigentes en países tales como Uruguay, Argentina, Bolivia, Cuba, Chile, Francia y España, dio respuesta a las necesidades del

mercado inmobiliario en fecha 15 de septiembre de 1958 con la promulgación de la primera Ley de Propiedad Horizontal en Venezuela, la cual resultó reformada posteriormente en fecha 26 de septiembre de 1978.

En fecha 4 de agosto de 1983 es promulgada una nueva Ley de Propiedad Horizontal como consecuencia de escasas modificaciones realizadas a la que se encontraba en vigencia desde el 26 de septiembre de 1978. La Ley de Propiedad Horizontal promulgada en el año de 1983, vigente para la presente fecha, contiene normas que regulan de manera general tanto el nacimiento como el funcionamiento de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. Compuesta por 50 artículos, incluye normas de naturaleza imperativa, tales como las contenidas en sus Artículos 09, 11, 12, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 22, 24, 25, 26, 29, 28, 29 y 30, así como normas de aplicación supletoria, tales como el Artículo 5 referido a las cosas comunes, el Artículo 23 referido a las consultas escritas y el Artículo 24 referido a las formalidades para la convocatoria a asamblea.

Actualmente, en la Comisión de Administración y Servicios de la Asamblea Nacional, reposa un proyecto de reforma parcial de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual está por ser presentado a la plenaria de la Asamblea Nacional para su primera discusión. Este proyecto de reforma está compuesto por ochenta y nueve (89) artículos, distribuidos en once (11) Títulos y de su contenido se observa que, utilizando técnicas de redacción y legislativas confusas en unas y contradictorias en otras, el actual régimen de la propiedad horizontal se somete a los cambios más resaltantes que a continuación se indican: a) se amplia el ámbito de aplicación de la Ley, para incluir en ella a las urbanizaciones populares construidas por el Estado y a los desarrollos urbanísticos que originalmente se regían por la Ley de Ventas

de Parcelas; b) se establece la presentación de la solvencia del condominio como requisito indispensable para otorgar documentos definitivos de compra venta de inmuebles sometidos al régimen; c) se prevé la obligatoriedad para el propietario de pagar las cuotas de condominio inherentes al inmueble de su pertenencia dentro de los treinta (30) días siguientes a su emisión, manteniéndose la fuerza ejecutiva de tales cuotas; d) expresamente señala que la obligación de pagar las cuotas de condominio prescribe a los veinte (20) años, pues se considera que tal obligación es real; e) se aumentan a dos (2), las convocatorias para celebrar asambleas de propietarios, estableciéndose que el voto que correspondiese al copropietario ausente en la celebración de las citadas asambleas, será computado como favorable en las decisiones tomadas por los asistentes a la misma, siempre y cuando el copropietario ausente haya sido debidamente convocado para la citada asamblea y que no hubiese manifestado por escrito su oposición; f) se prevé un plazo de cuarenta y cinco (45) días para que el administrador haga entrega del finiquito administrativo, una vez culminada la relación contractual; g) se faculta provisoriamente a los integrantes de la Junta de Condominio para que, en caso de revocatoria del administrador, durante el plazo de treinta (30) días ejecute las tareas administrativas; g) se establece un procedimiento especial y breve para el cobro de las cuotas de condominio insolutas; y h) se crea la figura de “Junta de Condominio Ad-Hoc”, la cual podrá ser designada por un Tribunal de Municipio en caso de negativa por parte de los copropietarios de un determinado inmueble de integrar tal órgano.

Las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal se aplican a los inmuebles sometidos al régimen por ella previsto, solo en dos casos: a) cuando el Documento de Condominio o su respectivo Reglamento no prevean nada respecto del supuesto que, llegado el caso, se plantee; o b)

cuando el Documento de Condominio o su respectivo Reglamento hayan regulado un supuesto de forma tal que vulnere normas de naturaleza imperativa o prohibitiva contenidas en la mencionada Ley.

Nicolás Vegas Rolando afirma que las regulaciones de la Ley de Propiedad Horizontal no sólo se limitan a establecer el derecho de propiedad sobre el inmueble susceptible de apropiación individual y sobre las cosas comunes que lo integran, sino que también crea normas para la administración de tales cosas comunes y para la normal convivencia de los distintos componentes del régimen. Asimismo dicho autor sostiene que de la legislación sobre propiedad horizontal existente en Venezuela, se desprenden tres elementos como constitutivos de la propiedad, a saber: 1) la propiedad privada, sobre un determinado espacio de un edificio; 2) la propiedad común, compartida entre varios copropietarios, sobre espacios comunes; y 3) la existencia de una administración la cual vela por la conservación de los derechos y bienes comunes, la cual es la encargada en cumplir con las obligaciones del condominio.

4. El Código Civil

A los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal le son aplicables ciertas disposiciones contenidas en el Código Civil, tales como las previstas en su Libro Segundo referidas a la naturaleza de los bienes, su propiedad y las limitaciones a la misma contenidas en sus Títulos I , II y III; las previstas en el Título III del Libro Tercero, referidas a las obligaciones y al pago de las mismas; las contenidas en el Título V del Libro Tercero inherentes a la venta y al saneamiento; las referidas al mandato contenidas en el Título XI del Libro Tercero, las cuales se aplican a la relación

contractual celebrada entre la comunidad de propietarios y el administrador del condominio; la inherente a la responsabilidad decenal del constructor de la obra derivada de los vicios que puedan afectarla, prevista por el artículo 1637; y las correspondientes a la prescripción contenidas en el Título XXIV, también del Libro Tercero del Código Civil.

5. Los demás instrumentos legales aplicables al régimen

Al sistema de la Propiedad Horizontal, también le son aplicables, por razones obvias, la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y, para determinados supuestos, el Código de Comercio; el Código Orgánico Tributario; el Código de Procedimiento Civil; la Ley Orgánica del Trabajo; la Ley Orgánica de Prevención, Condiciones y Medio Ambiente del Trabajo; la Ley Orgánica de Ordenación del Territorio; la Ley Penal del Ambiente; la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos; la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales; el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; la Ley de Protección al Consumidor y al Usuario, así como las Ordenanzas Municipales y otros instrumentos legales que regulen todo lo concerniente al cumplimiento de las variables urbanas y a la sana convivencia

C. ÓRGANOS QUE INTEGRAN AL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

1. La Asamblea de Propietarios

La Asamblea de Propietarios es el órgano supremo de administración del condominio y su origen como tal lo encontramos previsto por el Artículo 18 de

la Ley de Propiedad Horizontal. En ella se conoce y decide respecto de todo lo referido a la administración del régimen de la propiedad horizontal, así como cualquier otro punto que establezca en cada caso concreto el Documento de Condominio o su respectivo Reglamento.

1.1 Naturaleza Jurídica

Vegas (1978, 278) citando al autor Mariano Fernández, define a la Asamblea de Propietarios como:

> "Es el órgano supremo de la propiedad horizontal, a través del cual se manifiesta la voluntad de los propietarios singulares y en el cual radican las facultades rectoras de este régimen jurídico para el mejor logro de los intereses comunes".

Asimismo Vegas (1978, 279), para referirse a la naturaleza jurídica de las Asambleas de Propietarios en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad, sostiene lo siguiente:

> "El hecho de que la minoría disidente esté vinculada por un acuerdo en que no ha consentido, se justifica no tanto por la indivisibilidad de los efectos de la ejecución que del acto derivan, cuanto por la norma que impone que el acuerdo alcanzado por la mayoría debe ser ejecutado, y sus efectos deben ser soportados por todos los participantes".

Tal como antes se expuso, la Asamblea de Propietarios es el órgano supremo de administración del condominio y su funcionamiento es

absolutamente necesario para el cabal desenvolvimiento del régimen de propiedad horizontal que se dispuso implementar en un inmueble. Por ello, es recomendable que el Documento de Condominio o su respectivo Reglamento prevean las normas tendientes a regular la celebración de la mencionada Asamblea, sobre todo, ante el silencio que guarda en tal sentido la Ley de Propiedad Horizontal.

Las Asambleas de Propietarios pueden ser dos tipos: ordinarias o extraordinarias. La única diferencia que se puede localizar entre estos dos tipos de Asamblea es la referida a la oportunidad en que se celebran, ya que ambas pueden conocer asuntos que sean de interés para los propietarios de inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, salvo que el Documento de Condominio o su respectivo Reglamento prevean algo distinto al respecto.

1.2. Convocatoria

Para que los propietarios de unidades que integren a un inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal puedan reunirse válidamente en Asamblea, deben darse dos supuestos, a saber: a) que la Asamblea haya sido convocada conforme a las previsiones contenidas en el Documento de Condominio, en su respectivo Reglamento, o, en su defecto, por las contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal; o b) en atención a nuestro sistema legal, el cual permite tomar decisiones al margen de la asamblea, podrá celebrarse válidamente la Asamblea cuando se encuentren presentes la totalidad de los propietarios de las unidades que integran al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

La convocatoria a Asamblea de Propietarios, de conformidad con lo previsto por los Artículos 18 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), pueden hacerla la Junta de Condominio o el Administrador del Condominio. Sin embargo, tal como lo desarrollaremos en el literal “A.” del Capítulo II del presente trabajo, la convocatoria a Asamblea de Propietarios puede emanar de una orden judicial.

La convocatoria a Asamblea de Propietarios debe expresar día y hora en la cual se propone celebrarla, a cuyo efecto se seguirán, si es el caso, las previsiones que en tal sentido se encuentren expresamente asentadas en el Documento de Condominio o en su respectivo Reglamento. Caso contrario, y por cuanto la Ley de Propiedad Horizontal no establece nada al respecto, es recomendable que tales Asambleas se convoquen para ser celebradas en horas de la noche de cualquier día hábil, para que de esta manera los propietarios del inmueble no se vean en la necesidad de interrumpir su jornada habitual. Por lo que respecta al lugar de celebración de la Asamblea de Propietarios, la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 24, prevé que la misma deberá celebrarse “preferiblemente” en el inmueble; sin embargo, nada se opone a que se celebre en un lugar distinto.

A pesar de que la Ley de Propiedad Horizontal no establece como requisito especificar en la convocatoria a Asamblea de Propietarios, el o los asuntos que se someterán a su consideración, esta formalidad debe cumplirse en virtud de que los propietarios requieren estar suficientemente informados de los asuntos sobre los cuales versará la Asamblea. De allí que se comparte la

tesis referida a que los acuerdos derivados de asuntos no especificados expresamente en la convocatoria a Asamblea de Propietarios, como serían los acuerdos que se toman en los llamados “puntos varios”, son nulos y no surten efecto alguno para aquellos propietarios que no hayan acudido a la Asamblea in comento.

1.3. Quórum

El quórum exigido para deliberar sobre asuntos en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal puede variar, pues no todas las decisiones exigen una mayoría similar o igual.

En principio, el quórum requerido para constituir válidamente la Asamblea de Propietarios, en principio, debe encontrarse determinado en el Documento de Condominio o en su respectivo Reglamento, respetando lo que al efecto dispone la Ley de Propiedad Horizontal para ciertos asuntos que en el citado régimen se consideran de orden público.

Así tenemos que la Ley de Propiedad Horizontal establece distintos tipos de mayoría para que un acuerdo se considere válido. Por ejemplo, para la reforma del Documento de Condominio, se requiere el voto favorable de la totalidad de los propietarios de las unidades que integran al inmueble; para la aprobación de mejoras al inmueble, se requiere el voto favorable del setenta y cinco (75%) de los propietarios de las unidades, entre otras.

Ahora bien, si la Asamblea de Propietarios no puede reunirse en la oportunidad fijada en la convocatoria por falta de quórum, debe observarse lo

que al efecto prevea el Documento de Condominio o su respectivo reglamento y, caso de que tales instrumentos no dispongan nada al respecto, debe procederse a realizar la consulta a los propietarios de manera escrita, conforme a lo previsto por los artículos 23 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), respecto de la cual expondremos posteriormente.

1.4. Acuerdos

Para que los acuerdos tomados en Asamblea de Propietarios sean válidos, deben llenar los requisitos que se establezcan en el Documento de Condominio o su respectivo Reglamento o, en su defecto, lo que al efecto prevea la Ley de Propiedad Horizontal. Estos acuerdos, de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, deben asentarse preferiblemente en actas estampadas en el Libro de Actas de Asambleas de Propietarios y ser suscritas por todos los asistentes a la reunión.

Con frecuencia observamos como se exige a Juntas de Condominio o a los Administradores de Condominio la autenticación o registro del Acta levantada con motivo de la celebración de una Asamblea de Propietarios, con el argumento de darle validez a los acuerdos que en ella se expresan, más sin embargo, tal exigencia es totalmente ilegal toda vez que el único requisito que para tales fines se impone es el previsto por el literal “g.” del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983) referido a que las Actas derivadas de Asambleas de Propietarios debe asentarse en Libros sellados y firmados por un Juez de Municipio o Notario de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el inmueble.

A pesar de la importancia que reviste la celebración de las Asambleas de Propietarios en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, en el sistema venezolano tales asambleas no constituyen el mecanismo predominante de consulta a los propietarios. En efecto, para la todo lo referente a los actos de conservación y administración de los inmuebles sometidos al régimen, con mucha frecuencia, se utiliza el sistema de consulta escrita o “carta consulta”.

Cuando no es posible consultar en Asamblea a los propietarios de unidades que integran inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, la Ley de Propiedad Horizontal (1983) en su artículo 23 establece una vía alterna llamada “consulta escrita” y comúnmente denominada como “carta consulta”. Este mecanismo excepcional se justifica en atención a que lograr el quórum requerido, contractual o legalmente, para constituir válidamente la Asamblea de Propietarios, resulta en unas tantas oportunidades difícil lograrlo y en otras, imposible.

La antes citada consulta escrita puede ser hecha por correspondencia o por cualquier otro medio que asegure su autenticidad; de la misma forma escrita deben enviar sus respuestas los propietarios al Administrador del Condominio, o a quien haga sus veces, dentro de los ocho (8) días inmediatos siguientes contados a partir de la fecha en que hubieren sido consultados por esta vía.

Asimismo, el artículo 23 antes mencionado, prevé la posibilidad de realizar una nueva consulta escrita con el mismo objeto, si dentro de los ocho (8)

días inmediatos siguientes a la consulta del último propietario del inmueble, el Administrador del Condominio no hubiere recibido un número de respuestas que permita dar por aprobado o negado lo consultado.

2. La Junta de Condominio

2.1. Naturaleza Jurídica

La Junta de Condominio constituye un órgano de ejecución de las decisiones tomadas por la Asamblea de Propietarios celebradas en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal. Esta figura se encuentra consagrada en el Artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal y está destinada a auxiliar al administrador del condominio en su gestión, a coadyuvar con este en la ejecución de todos los actos que requieran de una rápida decisión y a ejercer funciones de control y fiscalización sobre los actos y conductas que ejecuten los copropietarios, el Administrador del Condominio, los empleados o el personal contratado del condominio.

Pero el normal funcionamiento de la Junta de Condominio en reiteradas oportunidades se entorpece cuando sus integrantes, en unas, se abrogan atribuciones que legalmente corresponden al administrador del condominio y, en otras tantas, las que solo corresponden a los propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual. Ahora bien, con la finalidad de evitar que se cometan tales abusos, se hace necesario que se regule correctamente tanto en el documento de condominio, como en su respectivo reglamento, la creación, elección, integración, el mecanismo de sustitución de sus integrantes, sus facultades y deberes, para de esta manera

complementar acertadamente las disposiciones que en tal sentido prevé la Ley de Propiedad Horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal venezolana en su artículo 18, establece expresamente, en su parte pertinente, lo siguiente:

> **Artículo 18.** La administración de los inmuebles de que trata esta Ley corresponderá a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio, deberá estar integrada por tres copropietarios por lo menos y tres suplentes que llenarán sus faltas en orden a su elección; será designada por la Asamblea de Copropietarios y sus integrantes durarán un (1) año en ejercicio de sus funciones y podrán ser reelectos. De su seno se elegirá un Presidente.
>
> La Junta deberá constituirse en un plazo no mayor de sesenta (60) días, luego de haberse protocolizado la venta del setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos y locales y será de obligatorio funcionamiento en todos los edificios regulados por esta Ley…..

De la antes citada disposición se desprende que por mandato legal expreso se exige la creación y elección de los integrantes de una Junta de Condominio, la cual debe funcionar obligatoriamente en todos los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal. A este órgano acudirán los propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual o el administrador del condominio, según sea el caso, para consultar respecto de la ejecución de determinados actos, que aun cuando puedan ser considerados de simple administración, impliquen disposición de bienes que

afecten el patrimonio del condominio, y que por su escasa cuantía no ameriten la consulta a los propietarios, o que por la urgencia que reviste su ejecución no permite la consulta a todos los propietarios, como por ejemplo, ordenar la reparación de una cosa común para así evitar posibles daños mayores a personas, al resto de las cosas comunes o a bienes susceptibles de apropiación individual.

2.2. Nombramiento

Los integrantes de la Junta de Condominio son electos por la Asamblea de Propietarios y deben ser copropietarios de unidades que conforman al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal; preferiblemente de composición impar, su número en principio lo indica el respectivo documento de condominio o su reglamento, pero en caso de que tales instrumentos no lo determinen, deberá integrarse con el número que al efecto establece el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Por constituir un órgano de fiscalización y colaboración del administrador del condominio, se entiende que los integrantes de la Junta de Condominio deben ser electos por un término igual al mencionado administrador. Pueden ser destituidos en el ejercicio de sus funciones, aún antes de finalizar el período para el cual fueron electos, o reelectos al vencimiento del plazo por decisión de una Asamblea de Propietarios convocada para tales fines, pero en ningún caso pueden abandonar sus cargos, hasta tanto la Asamblea de Propietarios no designe a las personas que van a sustituirles.

2.3. Facultades

Las facultades o atribuciones de la Junta de Condominio se encuentran establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 18; sin embargo, el documento de condominio o su respectivo reglamento pueden especificar cualesquiera otras, siempre y cuando las mismas no contraríen el espíritu y propósito que respecto de esta figura prevé la Ley de Propiedad Horizontal, para así evitar que se dupliquen las atribuciones que legalmente se adjudican al administrador del condominio o las que en todo caso se asignan a la Asamblea de Propietarios.

En tal sentido, debemos analizar parcialmente el contenido del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, pues el mismo contiene tanto las facultades como los deberes que se imponen por mandato legal expreso a las Juntas de Condominio; así, en su parte pertinente, la citada norma dispone lo siguiente:

> Artículo 18. …… La Junta de Condominio decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la administración que establezca el Reglamento de la presente Ley y, en todo caso, tendrá las siguientes:
>
> a. Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios;
> b. Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador;…..
> d. Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria;
>
> e. Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador….

De la antes transcrita norma podemos inferir que, además de las facultades expresamente indicadas en la misma, la atribución fundamental de la Junta de Condominio es la de fiscalizar y emitir opinión sobre la gestión que ejecute el administrador del condominio, le sea sometida esta o no a su consideración.

2.4. Deberes

Por lo que respecta a los deberes de la Junta de Condominio, el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece en su parte pertinente, lo siguiente:

> "Artículo 18. …… La Junta de Condominio tendrá las atribuciones …….. siguientes: …. c. Ejercer las funciones del Administrador en caso que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo….".

Entendemos que, con la finalidad de precaver la ocurrencia de graves riesgos que pongan en peligro la estabilidad del régimen o que impidan su normal funcionamiento, es que la Ley de Propiedad Horizontal prevé la posibilidad de que la función administrativa pase a la Junta de Condominio, hasta tanto se designe al administrador del condominio.

La disposición antes transcrita debería ser única dentro del contexto de las previsiones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, más no es así; el artículo 24 de la citada ley prevé de forma contradictoria, tal como lo analizaremos más adelante, la posibilidad de que las funciones

administrativas las ejerza un administrador designado en sede judicial, subvirtiendo de esta manera el orden legal y lógico de sustitución de las funciones administrador del condominio.

De conformidad con lo previsto por el artículo 46 de la Ley de Prevención, Condiciones y Medio Ambiente de Trabajo, los integrantes de la Junta de Condominio están obligados a conformar el Comité de Seguridad y Salud Laboral, el cual tiene como función primordial para el caso de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, velar por las condiciones de seguridad y salud en el trabajo, conocer directamente la situación relativa a la prevención de accidentes de trabajo o de enfermedades ocupacionales y velar por las condiciones de la infraestructura de las áreas donde laboran todos los empleados del condominio.

2.5. Responsabilidades

Los integrantes de la Junta de Condominio en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, son personal y solidariamente responsables, tanto legal como contractualmente, con motivo del incumplimiento de las obligaciones o deberes derivados de su cargo en el cual eventualmente incurran, directa o indirectamente.

En este orden de ideas, tenemos que el mencionado incumplimiento puede derivar de una obligación de hacer, como sería el caso de no supervisar la gestión del administrador del condominio, o el que se genere de una

obligación de no hacer, como por ejemplo ocurriría cuando sus integrantes ordenen ejecutar mejoras en el inmueble sin haber sometido la aprobación de las mismas a los propietarios de las unidades que integran a dicho inmueble.

El artículo 139 del Código de Procedimiento Civil (1990) establece lo siguiente:

> Artículo 139. Las sociedades irregulares, las asociaciones y los comités que no tienen personalidad jurídica, estarán en juicio por medio de las personas que actúan por ellas o a las cuales los asociados o componentes han conferido la representación o la dirección. **En todo caso, aquellos que han obrado en nombre y por cuenta de la sociedad, asociación o comité, son personal y solidariamente responsables de los actos realizados**. (resaltado añadido).

De la anterior disposición podemos concluir que los integrantes de la Juntas de Condominio en los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, son personal y solidariamente responsables ante terceros, cuando dicha Junta de Condominio ejerce las funciones de administrador del condominio, bien por mandato expreso de la Asamblea de Propietarios, o bien porque esta última no procedió a designar a tal administrador. En consecuencia, los terceros con quienes contrate la Junta de Condominio, en ejercicio de funciones de Administrador del Condominio para los casos antes expresados, tienen acciones civiles solidarias contra dicha Junta de Condominio, como si el contrato celebrado fuese personalmente suyo.

3. El Administrador del Condominio

En los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal se hace absolutamente necesaria la presencia de un administrador a quien se atribuyan las funciones ejecutivas y de representación de la comunidad de propietarios que lo conforma. Así lo inferimos del contenido del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), pues al prever la figura del Administrador del Condominio, ha dejado claro que para este régimen, en donde se consagran tanto deberes como derechos a quienes lo integran, se hace impostergable encomendar las funciones de administración a un individuo.

3.1. Naturaleza Jurídica

Aún cuando se discute en la doctrina si el cargo de administrador constituye un mandato, un contrato de prestación de servicios o un órgano, para el sistema jurídico venezolano el administrador del condominio tiene las características de un mandatario, puesto que es designado por la Asamblea de Propietarios y, en consecuencia, obra en nombre de ella.

En atención a lo anteriormente expuesto podemos asegurar que el administrador del condominio es la persona natural o jurídica, propietario o no del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, a quien la Asamblea de Propietarios le otorga la responsabilidad de obrar en nombre de ella, en las tareas de gestionar y ejecutar, interna o externamente, material y

jurídicamente, todos los actos que sean necesarios para el desarrollo y desenvolvimiento cabal del inmueble sometido al régimen.

3.2. Nombramiento

Conforme a lo previsto por el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983) la designación del Administrador del Condominio corresponde a la Asamblea de Propietarios por mayoría de votos, computada en proporción a las cuotas que le haya sido asignada a cada unidad susceptible de apropiación individual en el Documento de Condominio o en su respectivo Reglamento.

El nombramiento puede recaer en una persona natural o jurídica, por el período de un (1) año, sin perjuicio de revocar tal nombramiento en cualquier momento o reelegirla por períodos iguales, quedando entendido que puede ser designado para ejercer tales funciones uno cualquiera de los propietarios de las unidades que integran al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

Asimismo la Ley de Propiedad Horizontal establece que la Junta de condominio ejercerá las funciones del Administrador cuando la Asamblea no lo hubiere designado e igualmente prevé que a falta de designación oportuna y a solicitud de uno o más propietarios, el Administrador del Condominio será designado por el Juez de Municipio de la jurisdicción del inmueble, debiendo la autoridad judicial preferir a uno de los propietarios de las unidades que lo integran, tal como lo desarrollaremos posteriormente.

Pero la Ley de Propiedad Horizontal venezolana no prevé la figura del Administrador de Condominio provisional, es decir, quien ejerce las funciones de Administrador hasta tanto se celebra la primera Asamblea de Propietarios del inmueble sometido al régimen. Por ello, para coadyuvar con la ejecución de actos de estricta conservación, se ha convertido en práctica reiterada que o los Documentos de Condominio o sus respectivos Reglamentos, prevén la figura del Administrador Provisional del Condominio, cuyo nombramiento es potestad del constructor de la obra.

Una vez designado el Administrador del Condominio, éste deberá garantizar las resultas de la gestión que le es encomendada, prestando las garantías que a juicio de la Asamblea de Propietarios, sean necesarias constituir, entre otras, fianza, depósito o hipotecas.

De manera normal, la terminación de las funciones del Administrador del Condominio como tal, se produce por el vencimiento del período para la cual fue designado. Pero también puede concluir anormalmente, es decir, antes del vencimiento del período, por remoción o destitución del Administrador del Condominio acordada en Asamblea de Propietarios celebrada para tales fines; o por renuncia del Administrador del Condominio al ejercicio de su cargo, la cual debe hacerse efectiva ante la Asamblea de Propietarios.

3.3. Facultades

El Administrador del Condominio debe actuar favoreciendo los intereses de la comunidad de propietarios integrante de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, en el entendido de que sus funciones deben ser cumplidas dentro de los límites del mandato. Por ello, las facultades del Administrador del Condominio son limitadas, pues sólo puede ejecutar actos de simple conservación y de recaudación.

En tal sentido, el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983) establece lo siguiente:

> **Artículo 20.** Corresponde al Administrador:
>
> a. Cuidar y vigilar las cosas comunes;
> b. Realizar o hacer realizarlos actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes;
> c. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios;
> d. Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes y si hubiere apartamentos rentables propiedad de la comunidad recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a los gastos comunes, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución;
> e. Ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio, y de acuerdo con lo establecido en el

> respectivo documento. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio;
> f. Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos;
> g. Llevar los libros de: a) Asamblea de Propietarios, b) Actas de la Junta de Condominio, c) Libro diario de la contabilidad. Estos libros deberán ser sellados por un Notario Público o un Juez de Distrito en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.
> h. Presentar el informe y cuenta anual de su gestión.

La norma antes transcrita, conforme a lo expuesto por Vegas (1978), comprende actos materiales, como lo serían cuidar y vigilar las cosas comunes, realizar actos urgentes de administración y conservación, recaudar contribuciones y cánones de arrendamiento de las cosas comunes rentables; actos contables, como lo serían llevar la contabilidad de los egresos e ingresos y llevar los libros de contabilidad; actos ejecutivos, como serían convocar a la Asamblea de Propietarios, en base a los supuestos descritos en la citada norma, y cumplir y hacer cumplir los acuerdos emanados de la Asamblea o de la Junta; y actos jurídicos, como lo serían ejercer en juicio la representación activa y pasiva de los propietarios o denunciar ante los organismos competentes la violación de normas contenidas en decretos u ordenanzas nacionales, estadales o municipales.

Además de las facultades que le otorga al Administrador del Condominio el antes transcrito artículo 20, el Documento de Condominio o su respectivo

Reglamento pueden conferirle cualesquiera otras, como por ejemplo, la de designar y remover al personal subalterno, o las de representación específica para un determinado acto, negocio o asunto, siempre y cuando tales atribuciones de naturaleza contractual no alteren la naturaleza y propósitos de la figura del Administrador del Condominio en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

3.4. Deberes

Del contenido del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal al cual hemos hecho referencia anteriormente, así como de lo previsto por el Capítulo II, Título XI del Libro Tercero del Código Civil (1982) referido a las obligaciones del mandatario, podemos extraer los deberes que se imponen a cualquier Administrador de Condominio, los cuales son, a saber:

- Dar cuenta de sus operaciones a la Asamblea de Propietarios o a la Junta de Condominio, pues toda persona encargada de la administración de asuntos ajenos asume la obligación natural de rendir cuentas;
- Abonar a los haberes del Condominio todas las cantidades de dinero o cosas que hubiese recibido de terceros para su mandante, pues, bajo ninguna circunstancia puede el Administrador del Condominio retener lo que hubiese recibido de terceros en ejecución del encargo;
- Responder ante el Condominio por los hechos o conductas ejecutadas por las personas a quienes haya sustituido la gestión, tal como lo prevé el artículo 1695 del Código Civil (1982);
- Pagar intereses sobre cantidades que aplicó a usos propios, pues de conformidad con lo previsto por el artículo 1694 del Código Civil (1982), el

Administrador del Condominio está obligado a abonar a su mandante, es decir, al Condominio, todo cuanto hubiere recibido para él; y

- Ejecutar un determinado encargo con cantidades de dinero que le hayan sido entregadas, por cuanto la obligación del Administrador del Condominio en este caso consiste en adquirir un determinado bien para el Condominio o devolver inmediatamente los fondos si estima que cumpliendo el encargo provocaría un daño grave a su mandante; caso contrario, el Administrador del Condominio incurría en la comisión del delito de apropiación indebida.

3.5. Responsabilidades

El artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983) establece en su párrafo segundo, lo siguiente:

> **"Artículo 19. …..** En todo caso, la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato…"

Mientras que el Parágrafo Único del artículo 20 de la citada Ley expresamente señala:

> **Parágrafo Único.** La violación o incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo por parte del administrador, dará lugar a su destitución, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que haya lugar.

Por su parte el artículo 1693 del Código Civil dispone que:

> “**Artículo 1693**. El mandatario responde no sólo del dolo, sino también de la culpa en la ejecución del mandato. La responsabilidad en caso de culpa es menor cuando el mandato es gratuito que en caso contrario”.

Esta responsabilidad deriva de hechos culposos o dolosos manifestados en acciones u omisiones atribuibles al Administrador del Condominio, cubre tanto el campo contractual como el extracontractual y puede ser de naturaleza civil o de naturaleza penal.

La responsabilidad civil del Administrador del Condominio es aquella que trae aparejada la obligación de indemnizar o de reparar los daños y perjuicios causados; nace del mero incumplimiento o de la forma defectuosa o tardía en que ejecute el acto de administración y es de carácter contractual. El Administrador del Condominio responde tanto por dolo, que es el incumplimiento deliberado de determinada obligación, no siendo indispensable la intención de dañar, como por culpa, que es la negligencia, falta de precaución, descuido, imprudencia, impericia, sin el propósito deliberado de incumplir una determinada obligación.

Pero, para poder exigir responsabilidad al Administrador del Condominio, es indispensable por una parte, que el daño reclamado exista realmente, porque, caso de no existir, no podrá exigirse indemnización; y por la otra, que se establezca la relación de causalidad entre el supuesto antecedente que produjo el daño y éste.

Por lo que respecta a la responsabilidad penal, basta hacer mención al delito más frecuente en el cual incurren los Administradores de Condominio, el cual es el de apropiación indebida, que por su naturaleza, excluye la forma culposa, y sólo requiere del dolo genérico. La comisión de este delito puede producirse de manera simple o agravada y, según sea el caso, disminuirá o aumentará la pena que en tal sentido impondrán los órganos judiciales que conozcan del caso al Administrador del Condominio incurso en su comisión.

Por su parte, el artículo 139 del Código de Procedimiento Civil establece la responsabilidad personal y solidaria en cabeza de quienes han obrado en nombre y por cuenta de la sociedad, asociación o comité que no tiene personalidad jurídica. Esta disposición también ubica al Administrador del Condominio en el campo de la responsabilidad civil, por cuanto los terceros que contraten con dicho Administrador de Condominio, ostentan acciones civiles solidarias contra éste, como si el negocio fuese personalmente suyo.

CAPITULO II

PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA DERIVADOS DEL INCUMPLIMIENTO DE DEBERES INHERENTES A LA ADMINISTRACION DE INMUEBLES SOMETIDOS AL REGIMEN

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Los procedimientos de naturaleza voluntaria, también denominados como "procedimientos de carácter voluntario", son aquellos que se encuentran regulados por la Parte Segunda del Libro Cuarto del Código de Procedimiento Civil y que según la norma adjetiva se califican como de "jurisdicción voluntaria".

Esta calificación de "jurisdicción voluntaria", no la consideramos la más adecuada, por cuanto acogemos la tesis referida a que la jurisdicción es única e indivisible y el hecho de que se ejerza frente a un conflicto entre particulares o no, lo que caracteriza es al tipo de procedimiento que debe seguirse, el cual no desnaturaliza en modo alguno el carácter jurisdiccional de la función que se ejerce. La jurisdicción no se reduce a resolver o componer conflictos o controversias entre particulares, o particulares y el Estado. La jurisdicción, como componente de la soberanía del Estado, se ejerce a través de unos órganos imparciales, independientes y anteriores al hecho que deben conocer, decidir y ejecutar.

En atención a la incorrecta expresión de "jurisdicción voluntaria", Longo (2004), mientras impartía clases en la asignatura "Potestad Jurisdiccional" de

la especialización en Derecho Procesal de la Universidad Católica Andrés Bello, manifestó lo siguiente:

> Otra opción doctrinaria ha sido la de utilizar la contenciosidad para derivar de ella una jurisdicción ordinaria o realmente contenciosa que sería algo así como una jurisdicción propiamente dicha, y otra jurisdicción, entendida como especial, denominada voluntaria o graciosa, debido al supuesto carácter no contencioso, por el que más de un autor le niega carácter de verdadera jurisdicción. Pero, en realidad, estos elementos, entre otros, no son adecuados para construir un pretendido elenco de formas o tipos de jurisdicción, pues si se reflexiona con base a los argumentos que se han venido sosteniendo, la jurisdicción en su sentido puro, no admite otra idea matriz que no sea su concepción unitaria. Por ello, opto por denominar a este tipo de procedimientos como "procedimientos voluntarios o graciosos" en lugar de utilizar el término de procedimientos de "jurisdicción voluntaria".

Es por lo antes expuesto que, en el contenido del presente trabajo, se utiliza el término de "procedimientos de naturaleza voluntaria".

A. PROCEDIMIENTO PARA LA DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO

1. Orígenes

Para solucionar la reticencia u omisión que, en la ejecución de ciertas obligaciones de hacer, pueden incurrir eventualmente las Juntas de Condominio o el Administrador del Condominio, según sea el caso, tal como la de ejercer las funciones de administrador en caso de que la Asamblea de

Propietarios no hubiese procedido a designarlo, el Artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), establece, en su parte pertinente, lo siguiente:

> Artículo 19: La Asamblea de Copropietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador por un periodo de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales. **A falta de designación oportuna del administrador, este será designado por el Juez de Departamento o Distrito, a solicitud de uno o más de los copropietarios. El nombramiento que efectúe el Juez deberá recaer preferentemente en uno de los propietarios….** (resaltado añadido).

De la transcripción parcial de la citada disposición contenida en la Ley de Propiedad Horizontal, se observa la posibilidad de designar en sede judicial al Administrador del Condominio cuando la Asamblea de Propietarios de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal no ha procedido ha hacerlo “oportunamente”.

En atención a la figura de designación del Administrador del Condominio por vía jurisdiccional contenida en el Artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, la producción doctrinaria en Venezuela referida a este punto, ha resultado precaria, casi inexistente, circunstancia esta que de alguna manera ha coadyuvado con la obtención de respuestas arbitrarias e ilegales que en muchas oportunidades se han concretado en el ámbito judicial para temas como el que se investiga.

El panorama se torna aún más preocupante cuando constatamos que en la legislación extranjera y por ende en su doctrina, el tratamiento procedimental que se otorga para solucionar este tipo de conflictos, refieren a la vía del juicio breve o de “menor cuantía”, más, en ningún caso, a la “jurisdicción voluntaria” tal como ocurre en Venezuela.

La escasa doctrina venezolana, en atención a la designación en sede judicial del Administrador del Condominio, se ha expresado en los términos siguientes:

> Los administradores son designados por la asamblea general de copropietarios; y su elección se hará en base a una mayoría, computada en proporción a las cuotas que tenga cada persona en el condominio, ya que la Ley no establece formas distintas para efectuar el cómputo. Si no existe administrador o éste no actúa, cualesquiera de los copropietarios puede pedir al Juez de Distrito o Departamento que lo designe. (Vegas, 1978, 248).

De manera un poco más amplia el autor Briceño (1989, 138) aborda el problema, manifestando que:

> Es celosa la Ley en procurar que este instrumento de la administración condominal nunca falte. En este sentido establece que la Junta de Condominio debe ejercer las funciones del Administrador cuando la Asamblea no lo hubiere designado; e igualmente dispone que a falta de designación oportuna, a solicitud de uno o más propietarios el Administrador será designado por el Juez de Departamento o de Distrito de la jurisdicción del inmueble, debiendo la autoridad judicial preferir a uno de los propietarios (art. 19). Nada dice la Ley respecto del trámite procedimental. Hay que descartar en este caso toda

> controversia que demore el resultado perseguido. En atención a la naturaleza del asunto, a la necesidad que reviste para los intereses de la comunidad y a la economía procesal, estimo que se debe actuar con arreglo al art. 607 del Código de Procedimiento Civil (“De otras incidencias”), con notificación del Presidente de la Junta de Condominio, y a falta de éste, de uno cualquiera de los miembros de la mencionada Junta.

Pero el tratamiento procesal que ofrece el autor antes citado, respetuosamente no lo consideramos ajustado, en atención a que la propuesta de aplicar el contenido del citado artículo 607 del Código de Procedimiento Civil (1990) para la designación judicial del Administrador de Condominio, subvertiría inobjetablemente el orden procesal, ya que con tal propuesta se ubicaría al procedimiento de “jurisdicción voluntaria” de designación de Administrador del Condominio dentro de la esfera de los procedimientos contenciosos, en atención a que el mencionado artículo 607 del Código de Procedimiento Civil hace referencia expresa a la sustanciación de incidencias derivadas de la resistencia de una de las partes integrantes de un litigio que se ventila o de las que se originan con motivo de alguna necesidad del litigio existente; para el caso de la designación judicial del Administrador del Condominio, ni estamos en presencia de contención, así como tampoco podemos asegurar que el procedimiento para designarlo sea de naturaleza contenciosa.

Salvo las citas doctrinales antes transcritas, no encontramos ningún otro material impreso mediante el cual se analice, explique o intente en modo alguno estudiar el procedimiento de naturaleza voluntaria de designación

judicial de Administrador del Condominio que prevé la Ley de Propiedad Horizontal.

Igualmente no pudo localizarse material jurisprudencial alguno referido a la designación del Administrador del Condominio en sede judicial, toda vez que, tal como antes se afirmó, la conducta procesal de los Jueces de Municipios que conocen de tales solicitudes, se limita a, “inaudita parte”, admitir o no tales pedimentos, por una parte; quizás tal ausencia pudiese estar fundamentada en el hecho de que por tratarse de peticiones tramitadas y sustanciadas irregularmente por la mayoría de los Juzgados de Municipio de las distintas Circunscripciones Judiciales de la República de Venezuela, en atención a que tales solicitudes son admitidas y acordadas mediante la expedición de único y exclusivo auto, las mismas no han generado controversia o debate alguno que pudiese haber requerido la intervención en tales casos de los Tribunales de Primera Instancia con competencia en lo Civil como Tribunales de Alzada; o quizás esta carencia obedezca a que los terceros eventualmente afectados por los pronunciamientos de naturaleza voluntaria emanados en sede jurisdiccional para tal tipo de asuntos, no cuenten con la asesoría, los medios o el tiempo necesario para rechazar o impugnar por esa misma vía los mencionados pronunciamientos.

El problema planteado se acentúa para el caso de la designación en sede judicial del Administrador del Condominio, cuando el citado artículo 19 de manera ambigua expresa que tal designación procederá “… a falta de designación <u>oportuna</u>…” (subrayado añadido), mientras que contradictoriamente el artículo 18 de la misma Ley, al enumerar las atribuciones que la Junta de Condominio ostenta, dispone que esta deberá

“… c. Ejercer las funciones del Administrador en caso que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo..”.

Del contenido de los antes mencionados artículos observamos que, en primer lugar, debemos intentar explicar que entendemos por designación “oportuna” del Administrador del Condominio; y, en segundo lugar, si la ausencia de tal designación “oportuna” conlleva a la aplicación en primera instancia del supuesto previsto por la norma referido a que la Junta de Condominio ejerza las funciones de Administrador o del supuesto previsto por el artículo 19, es decir, el de designación del Administrador en sede judicial.

El Diccionario Everest de la Lengua Española (1995, 342), define el término “oportuno” en los términos siguientes:

> Oportuno, na (del lat. opportunus) adj.1. Que se hace o sucede en tiempo a propósito o cuando conviene. SIN. Conveniente, pertinente, adecuado, provechoso. SF. Conveniencia de tiempo y lugar para determinado fin.

Pero la subjetividad que reviste el citado término, puede fácilmente dar lugar a interpretaciones erradas o arbitrarias en atención a la existencia cierta de los distintos sujetos que hacen vida en el régimen de propiedad horizontal y que no necesariamente analizan y concluyen atendiendo a similares o iguales criterios: lo que es oportuno para unos, puede fácilmente ser inoportuno para otros. Sin embargo, ante la eventual disparidad en los

criterios de interpretación del término antes indicado y al cual hace referencia la norma, observamos que la solución pareciera aportarla el artículo 1212 del Código Civil, el cual establece que cuando no se haya estipulado un plazo para el cumplimiento de una obligación, ésta debe cumplirse inmediatamente.

Aún cuando resulta evidente que, bajo ningún argumento, podríamos cercenar el legítimo derecho que asistiría a cualquier propietario de acudir a la vía judicial para solicitar la designación del Administrador del Condominio, cuando se haya configurado el supuesto previsto por el citado artículo 19, nos inclinamos por aplicar la solución ofrecida por el literal “c.” del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), es decir, que la Junta de Condominio ejerza, por mandato legal expreso, las funciones de Administrador del Condominio cuando la Asamblea no haya procedido a designarlo, inclusive “oportunamente”, ya que de esta manera se preservaría, rápida y económicamente, el giro normal de la administración del condominio.

2. Legitimación

En términos generales podemos afirmar que la legitimación activa en este tipo de solicitudes la ostenta cualquiera de los propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual que integran al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, los integrantes de la Junta de Condominio y el Administrador del Condominio.

Así tenemos que, cuando una Asamblea de Propietarios no hubiese procedido a elegir oportunamente al Administrador del Condominio, se produce una lesión jurídica a los derechos e intereses que se atribuyen a la comunidad de propietarios que se encuentra sometida al régimen de la propiedad horizontal como resultado de la omisión antes expuesta; en consecuencia, cualquier propietario cuyo inmueble se encuentre sometido al citado régimen, ostentará la legitimación ordinaria necesaria para defender los derechos e intereses que le son propios y legitimación desplazada para defender los derechos e intereses de la comunidad de propietarios de la cual forma parte.

Briceño (1989-186), en la oportunidad de referirse a la legitimación en el régimen de la propiedad horizontal, explica que:

> La actuación en nombre propio ocurre tanto en el lado activo como en el pasivo, y se ejercita directamente o por medio de representante voluntario o legal. Mientras que la actuación en nombre de la comunidad, encuentra explicación en la duplicidad de derechos corporales e incorporales inseparablemente unidos, prevaleciente en la propiedad horizontal. Propiamente hablando, es la manifestación en el derecho procesal de la legitimación desplazada en cabeza del copartícipe.

Esta legitimación desplazada encuentra su fundamento legal en la disposición contenida en el artículo 168 del Código de Procedimiento Civil, al prever el supuesto de la representación sin poder del comunero por su condueño, en lo relativo a la comunidad, la cual indudablemente debemos aplicar al régimen de la propiedad horizontal, por cuanto, llegado el caso, en

ella nos encontraríamos en presencia de la gestión de un propietario quien actuará, además de en defensa de sus propios derechos e intereses, en representación sin poder de los demás copropietarios que a él se encuentran unidos en el uso y disfrute de bienes que le son comunes y de naturaleza inseparable, quedando entendido que la comunidad de propietarios a quien represente sin poder, no se perjudicaría por los actos del propietario solicitante, pero si resultaría beneficiada de cuanto beneficie al propietario solicitante en atención a las resultas de su actuación.

Por lo que respecta a la legitimación pasiva en el procedimiento de naturaleza voluntaria previsto por el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, indudablemente que esta recae sobre la Comunidad de Propietarios del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, ya que conforme a la citada disposición, habría sido esa Comunidad de Propietarios, quien omitió designar oportunamente al Administrador del Condominio.

3. Estructura del procedimiento

El Juez de Municipio que conozca de solicitudes inherentes a la designación del Administrador del Condominio fundamentadas en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, entendemos que está en la obligación de darles entrada, tramitarlas y decidirlas conforme a las disposiciones contenidas en el Título I de la Parte Segunda del Código de Procedimiento Civil, es decir, aplicar a las mismas el procedimiento previsto y pautado por las

Disposiciones Generales de la Jurisdicción Voluntaria y a las cuales se refieren los Artículos 895 al 902 de la citada legislación adjetiva.

El artículo 899 del Código de Procedimiento Civil (1990) establece que:

> Artículo 899. Todas las peticiones o solicitudes en materia de jurisdicción voluntaria deberán cumplir los requisitos del artículo 340 de este Código, en cuanto fueren aplicables. En la solicitud el solicitante indicará al Juez las personas que deban ser oídas en el asunto, a fin de que se ordene su citación. Junto con ellas deberán acompañarse los instrumentos públicos o privados que la justifiquen, e indicarse los otros medios probatorios que hayan de hacerse valer en el procedimiento.

Respecto del contenido de la norma transcrita podríamos asegurar que, además de cumplir la solicitud con los requisitos previstos en el artículo 340 de la ley adjetiva citada, toda solicitud de designación de Administrador de Condominio fundamentada en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal debe estar acompañada de los recaudos fundamentales que de seguidas se indican:

- Original o copia del documento protocolizado por ante la Oficina de Registro Inmobiliario competente de donde se evidencie la propiedad del inmueble que alega ostentar el solicitante;
- Copia fotostática certificada o simple del Documento de Condominio y del respectivo Reglamento correspondiente al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal del cual forma parte la unidad propiedad del solicitante;
- Copia fotostática certificada o simple del Libro de Actas de Asamblea de Propietarios del inmueble al cual pertenezca la unidad propiedad del

solicitante, de donde se evidencie la mora en la designación del Administrador del Condominio; en su defecto, cualquier otro documento, carta o escrito, privado o público, del cual pueda desprenderse o probarse la mora en la designación antes indicada;

- Listado actualizado de propietarios de las unidades integrantes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, debidamente certificado por la Junta de Condominio; en su defecto, copia fotostática certificada o simple de las notas marginales estampadas por el Ciudadano Registrador al pie del correspondiente Documento de Condominio, en las cuales se especifiquen las enajenaciones de las unidades que integran al inmueble. La presentación de este recaudo es primordial, por cuanto en atención al contenido del artículo 19, el Juez de Municipio que conozca de la solicitud, llegado el caso, designará preferentemente como Administrador del Condominio, a uno cualquiera de los propietarios del inmueble sometido al régimen.

Analicemos de seguidas, la omisión en la que frecuentemente incurren los Jueces de Municipio en la oportunidad de sustanciar y decidir este tipo de solicitudes.

Dispone el Artículo 900 del Código de Procedimiento Civil (1990), en su parte pertinente, lo siguiente:

> Si a juicio del Juez **hubiere algún tercero interesado** en la solicitud, ordenará que se le cite en la forma ordinaria para que comparezca en el segundo día siguiente a exponer lo que crea conducente, pero en ningún caso habrá lugar a la designación de defensor judicial… (resaltado añadido).

Como se puede notar, en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, en un principio, no hay litis, no hay controversia, no existen partes, sino interesados; sin embargo, el citado artículo 900, permite la posibilidad de que se ordene la citación de algún tercero interesado en la solicitud para que este comparezca por ante el Tribunal a exponer lo que crea conducente respecto del contenido de la misma.

Ahora bien, para poder determinar si en las solicitudes de designación de Administrador del Condominio por vía judicial, se aplica o no el supuesto de ordenar la citación de terceros interesados previsto por la norma, debemos estudiar previamente que debe entenderse por intervención del "tercero interesado".

Ortiz-Ortíz (2004-359) para referirse al interés legítimo que ostenta el tercero, expone lo siguiente:

> "Resulta obvio que el tercero tiene tanto derecho a la defensa como las partes naturales, en consecuencia de lo cual, la garantía del debido proceso debe aplicársele en la misma extensión que se le aplica a las partes.".

La Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, mediante sentencia Nº 121 de fecha 26 de abril de 2000, con ponencia del Magistrado Franklin Arrieche, para referirse a las distintas formas de intervención de los terceros en un proceso, dejó asentado lo siguiente:

> Diferentes situaciones cabe distinguir en la intervención de terceros, de acuerdo con los distintos puntos de vista que sean aplicados a considerarla; así, aquella puede surgir por espontánea y potestativa determinación del tercero interviniente, caso en el cual la intervención es llamada voluntaria; pero también puede producirse por requerimiento de algunas de las partes o por propia y legal decisión del órgano jurisdiccional, formas estas con las cuales se puede hacer venir un tercero a la actividad procesal y se tiene, entonces la llamada intervención coactiva.

Por su parte, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, mediante sentencia dictada en fecha 24 de marzo de 2000, en el Expediente No. 00-0076, con ponencia del Magistrado José Delgado Ocando, para referirse a la importancia de citar al tercero interesado en los procedimientos de naturaleza voluntaria, se pronunció en los términos siguientes:

> La doctrina clásica ya había realizado la distinción entre dichos procesos de jurisdicción voluntaria como lo deja sentado el comentarista clásico José de Vicente y Caravantes: ¨Aunque en los actos de jurisdicción voluntaria no procede el juez según las solemnidades de los juicios, ó según el conocimiento que resulta de lo que arrojan las pruebas judiciales ó recogidas por las vías legales á que se da el nombre de conocimiento legítimo, en la mayor parte de dichos actos, .. procede por conocimiento de causa, esto es, de los medios propios para ilustrar la conciencia del juez, á cuyo conocimiento, se llama informativo" … En caso de que se compruebe la existencia de un tercero, el juez ordenará su citación a fin de que comparezca para que exponga lo que crea conducente, pues es así como se asegura el derecho al debido proceso, ya que la norma comentada

permite que el tercero ejercite ese simple interés, de ser oído y que tiene, para evitar el perjuicio a un derecho propio, lo que configura la oposición fundada en causa legal, esto en concordancia con lo establecido en el artículo 11 eiusdem, que en su segundo párrafo establece: “En los asuntos no contenciosos en los cuales se pida alguna resolución, los jueces obrarán con conocimiento de causa, y, al efecto, podrán exigir que se amplíe la prueba sobre los puntos en que la encontraren deficiente, y aun requerir otras pruebas que juzgaren indispensables: todo sin necesidad de las formalidades del juicio. La resolución que dictaren dejará siempre a salvo los derechos de terceros y se mantendrá en vigencia mientras no cambien las circunstancias que la originaron y no sea solicitada su modificación o revocatoria por el interesado, caso en el cual, el juez obrará también con conocimiento de causa. En el caso que nos ocupa, el juzgador ha debido proceder de conformidad con lo establecido en el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil, ordenando la citación del tercero a fin de que en el segundo día siguiente a ésta, expusiere lo que creyere conducente para hacer valer su interés, para evitar el perjuicio a su derecho.. Al no proceder así el juzgador violó el artículo 68 del Texto Constitucional derogado que, por interpretación jurisprudencial de la extinta Corte Suprema de Justicia, contemplaba la garantía al debido proceso por ser un derecho inherente a la persona humana, hoy en cambio expresamente determinado en el artículo 49 de la novísima Carta Magna, cercenando ab initio el lapso para que la accionante hiciera valer sus derechos e intereses en dicho proceso de jurisdicción voluntaria, violación del debido proceso que además hizo que el juez no obrara con conocimiento de causa, requisito fundamental en este tipo de procedimientos, por lo

> que el juez igualmente violó el derecho a la defensa de la accionante consagrado en el referido artículo 68 de la Constitución derogada, hoy también contemplado en el artículo 49 numeral 1 de la Constitución vigente, y así se declara.

El anterior criterio de la Sala Constitucional resultó ratificado mediante sentencia de fecha 25 de julio de 2000, dictada en el Expediente No. 00-0293, con ponencia del Magistrado José Delgado Ocando, en los términos siguientes:

> Esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia deja sentado que aunque se trate de procedimientos de jurisdicción voluntaria, el derecho a la defensa y al debido proceso deben ser preservados por el juez que conozca de este tipo de procedimiento, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil, actuando entonces el juez con el debido conocimiento de causa.

De todo lo anteriormente expuesto se puede concluir que la solicitud de designación de Administrador del Condominio fundamentada en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, no puede ser admitida y tramitada a espaldas de quien constituye, en este caso, un verdadero “tercero interesado”: la Comunidad de Propietarios del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal de la cual forma parte el solicitante y a quien se imputa la omisión de designación oportuna de Administrador del Condominio.

En atención a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 900 del Código de Procedimiento Civil, una vez que el Juez de Municipio ordene la citación de la Comunidad de Propietarios del inmueble sobre el cual verse la solicitud, en la persona de los integrantes de la Junta de Condominio, quienes

ejercerían la representación legal prevista por el literal “e)” del artículo 20, pues se supone que estamos en presencia de la inexistencia del Administrador del Condominio, pasada que sea la oportunidad para la comparecencia de la Comunidad de Propietarios en los términos expuestos, podrá ordenar la apertura de una articulación probatoria por el lapso que discrecionalmente determine, a fin de que se evacuen las pruebas pertinentes.

La resolución del Juez de Municipio, en estos casos, debe dictarse de conformidad con lo previsto por los artículos 895 y 901 del Código de Procedimiento Civil (1990), dentro de los tres días siguientes al vencimiento de la articulación.

En caso de que, habiendo comparecido la Comunidad de Propietarios por intermedio de sus representantes legales, y esta se hubiese opuesto a la solicitud presentada en base a los argumentos de hecho y de derecho que tengan a bien exponer, el Juez sobreseerá el procedimiento para que los interesados propongan las demandas que consideren pertinentes, pues la cuestión planteada correspondería indudablemente a un proceso contencioso.

Para finalizar, en caso de no existir controversia por no haberse presentado alegatos que refuten el contenido de la solicitud, el Juez de Municipio procederá a designar al Administrador del Condominio, designación esta que a tenor de lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, recaerá preferentemente en la persona de uno cualquiera de los propietarios

del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal que aparezcan reflejados como tales en el recaudo acompañado por el solicitante para tales fines y al cual se hizo referencia anteriormente. El Administrador de Condominio así designado, ostentará todas las facultades y deberá cumplir con todas las obligaciones que, inherentes a su cargo, establezca tanto el correspondiente Documento de Condominio o su respectivo Reglamento, como las que al efecto prevea la Ley de Propiedad Horizontal.

Concluimos que la designación realizada en los términos antes expresados, deberá ser notificada a la Comunidad de Propietarios de la cual se trate, preferiblemente mediante Cartel de Notificación fijado en las puertas del inmueble respectivo, provisión esta que deberá el Juez de Municipio que conozca ordenar en el auto mediante el cual designe al Administrador del Condominio, o mediante auto separado.

B. PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA CONVOCATORIA A ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

1. Orígenes

La reticencia u omisión que eventualmente puede imputarse al Administrador del Condominio en el cumplimiento de la obligación que se le acredita de convocar a los propietarios a Asamblea, encuentra su solución en el contenido del Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), el cual en su parte pertinente establece lo siguiente:

> Artículo 24: No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el administrador puede, si lo estima conveniente, convocar a una asamblea de los propietarios interesados para deliberar sobre asuntos a que se refiere el artículo 22, y debe hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor básico del inmueble o de los apartamentos correspondientes. **Los propietarios interesados pueden ocurrir al Juez de Distrito o Departamento de la respectiva jurisdicción para que convoque la asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla.** (resaltado añadido).

La norma transcrita parcialmente se explica, por cuanto la Asamblea de Propietarios constituye el órgano supremo de administración de los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, en cuyo seno se toman acuerdos que pueden beneficiar o afectar a la Comunidad de Propietarios correspondiente y sobre las cuales no tiene injerencia el Administrador del Condominio.

El propósito del legislador no ha sido otro que el de evitar que la inactividad del Administrador del Condominio, pueda vulnerar el derecho que ostentan los propietarios de los inmuebles sometidos al régimen, de expresar su voluntad en Asamblea, ofreciendo a dichos propietarios la formula de recurrir ante la autoridad judicial para solicitar la convocatoria que no efectuó el Administrador dentro del plazo contractual o legal correspondiente.

Por lo que respecta al supuesto de la convocatoria a Asamblea de Propietarios por vía jurisdiccional como producto de la reticencia u omisión

del Administrador del Condominio a convocarla y a la cual se refiere parte del Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, Vegas (1978, 282) se ha expresado en los términos siguientes:

> Si el administrador, pese al requerimiento de los copropietarios, no efectuase la convocatoria, ellos pueden ocurrir ante un Juez de Distrito o Departamento para que este lo haga. Notamos aquí la similitud que existe entre esta norma y la consagrada en el artículo 291 del Código de Comercio. La razón de ser de tal disposición está en que el administrador puede, en alguna oportunidad, manifestarse reacio a convocar la asamblea porque teme ser revocado o de que se le pueda exigir responsabilidad por su conducta. Por ello debe concedérsele a cualquier copropietario la posibilidad de hacer convocar a los demás propietarios a fin de que pueda ponerles de manifiesto sus puntos de vista.

Por su parte Briceño (1989, 135), respecto de la convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede jurisdiccional, se limitó a exponer que:

> En el caso de los propietarios peticionantes, estos podrán acudir al Juez de Distrito o de Departamento de la respectiva jurisdicción del edificio para que convoque la Asamblea cuando el Administrador deje de hacerlo por cualquier causa (confabulación, contumacia, enfermedad, alejamiento, muerte, ausencia o no presencia, etc.) (art. 24).

Salvo las citas doctrinales antes transcritas, no encontramos ningún otro material impreso mediante el cual se analice, explique o intente en modo

alguno estudiar el procedimiento de convocatoria a Asamblea de Propietarios que prevé el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Para este supuesto procesal tampoco pudo localizarse material jurisprudencial alguno referido a la convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede judicial; quizás esta ausencia obedezca a la conducta procesal de los Jueces de Municipios que conocen de tales solicitudes, quienes se limitan a, “inaudita parte”, admitir o no tales pedimentos; o que tales peticiones, tramitadas y sustanciadas irregularmente por los mencionados Jueces, se admiten y acuerdan mediante la expedición de único y exclusivo auto; o quizás esta carencia obedezca a que los terceros eventualmente afectados por los pronunciamientos de naturaleza voluntaria emanados en sede jurisdiccional para tal tipo de asuntos, no cuenten con la asesoría, los medios o el tiempo necesario para rechazar o impugnar los citados pronunciamientos.

2. Legitimación

Vegas (1978, 282), en la oportunidad de explicar quienes ostentarían la legitimación activa para solicitar la convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede judicial, expuso que:

> La convocatoria por el Juez solo procede para el caso de que sea solicitada por un número de copropietarios que representen un tercio del valor básico del inmueble, si la convocatoria no hubiese sido hecha por el administrador. (Vegas, 1978, 282).

La Ley de Propiedad Horizontal establece que la convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede judicial la podrán solicitar los propietarios interesados. Nótese que el citado artículo 24 de la Ley se expresa en plural “los propietarios interesados”, por lo que entendemos que para este supuesto debe aplicarse el número de propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual que prevé el mismo artículo para solicitar la convocatoria al Administrador del Condominio, es decir, un número de propietarios cuyas unidades representen el equivalente al treinta y tres por ciento (33%) del valor total del inmueble.

Podemos afirmar que la legitimación activa para interponer válidamente la solicitud de convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede judicial, no la ostentaría un número de propietarios de unidades susceptibles de apropiación individual que integran al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal que resulte inferior al indicado anteriormente.

Cuando el Administrador del Condominio no convoca a la Asamblea de Propietarios para que en ella se debatan los puntos que son de interés para los propietarios de la unidades que integran al inmueble sometido al régimen, indudablemente se produce una lesión a los derechos e intereses que se atribuyen a tal comunidad de propietarios.

En consecuencia, los propietarios cuyas unidades representen el equivalente al treinta y tres por ciento (33%) del valor total del inmueble ostentarán la legitimación ordinaria necesaria para defender los derechos e intereses que les son propios y legitimación desplazada para defender los derechos e

intereses del resto de los propietarios que integran a la comunidad de propietarios de la cual forman parte. En este sentido, valen igualmente las consideraciones que respecto de la legitimación desplazada se formularon en el numeral “2.”, literal “A.” del presente capítulo.

Ahora bien, por lo que respecta a la legitimación pasiva en el procedimiento de naturaleza voluntaria previsto por el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), esta recaerá sobre el Administrador del Condominio que no ha convocado o no ha querido convocar a la Asamblea de Propietarios, o sobre los integrantes de la Junta de Condominio cuando esta ejerza las funciones de Administrador, conforme a lo previsto por el literal “c” del artículo 18 de la citada Ley.

3. Estructura del procedimiento

Del contenido del artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983) se desprende que el Juez de Municipio que conozca de las solicitudes de convocatoria a Asamblea de Propietarios, debe darles entrada, tramitarlas y decidirlas conforme a las disposiciones contenidas en los Artículos 895 al 902 del Código de Procedimiento Civil (1990).

La Ley de Propiedad Horizontal no le impone al Juez la obligación de ordenar la convocatoria a Asamblea de Propietarios. Esta actividad es discrecional y sólo se puede verificarse subsidiariamente, pues la misma únicamente

procede en caso de que los propietarios no hayan podido lograr que se convoque a la Asamblea.

El artículo 899 del Código de Procedimiento Civil (1990) establece que:

> Artículo 899. Todas las peticiones o solicitudes en materia de jurisdicción voluntaria deberán cumplir los requisitos del artículo 340 de este Código, en cuanto fueren aplicables. En la solicitud el solicitante indicará al Juez las personas que deban ser oídas en el asunto, a fin de que se ordene su citación. Junto con ellas deberán acompañarse los instrumentos públicos o privados que la justifiquen, e indicarse los otros medios probatorios que hayan de hacerse valer en el procedimiento.

Del texto del artículo antes transcrito podemos aseverar que, además de cumplir la solicitud de convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede judicial con los requisitos previstos en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil (1990), la mencionada solicitud debe estar acompañada de los recaudos que de seguidas se indican:

- Original o copia del documento protocolizado por ante la Oficina de Registro Inmobiliario competente de donde se evidencie la propiedad del inmueble que alegan ostentar los solicitantes;
- Copia fotostática certificada o simple del Documento de Condominio y del respectivo Reglamento correspondiente al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal del cual forman parte las unidades propiedad de los solicitantes;
- Original o copia fotostática del documento, carta o escrito, privado o público, de donde se desprenda o evidencie la mora del Administrador del

Condominio, o de quien haga sus veces, en convocar a la Asamblea de Propietarios.

El Artículo 900 del Código de Procedimiento Civil (1982), en su parte pertinente, establece que:

> Artículo 900. Si a juicio del Juez **hubiere algún tercero interesado** en la solicitud, ordenará que se le cite en la forma ordinaria para que comparezca en el segundo día siguiente a exponer lo que crea conducente, pero en ningún caso habrá lugar a la designación de defensor judicial… (resaltado añadido).

Aún cuando en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, se presume que no hay litis, no hay controversia, no existen partes, sino interesados, el citado artículo 900 permite la posibilidad de que se ordene la citación de terceros interesados para que comparezcan por ante el Tribunal a exponer lo que crean conducente respecto del contenido de la misma.

Mediante sentencia dictada en fecha 25 de julio de 2000 por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en el Expediente No. 00-0076, con ponencia del Magistrado José Delgado Ocando, analizando el contenido del artículo 291 del Código de Comercio, el cual prevé un supuesto similar al que motiva el presente trabajo, se dejó asentado lo siguiente:

> Estima esta Sala que el procedimiento contemplado en el artículo 291 del vigente Código de Comercio puede admitirse como un procedimiento de jurisdicción voluntaria por encontrarse impetrado de dos de las características propias y fundamentales de los mismos, a saber, que las decisiones que adopte el juez en dichos procesos no crea cosa juzgada, y que no exista verdadera contención; pero lo que

> distingue finalmente uno del otro es que en el proceso de jurisdicción voluntaria se tutela en forma unilateral un interés. Así enseña el ilustre procesalista Francesco Carnelutti: "Por otra parte, si el presupuesto del negocio está constituido necesariamente por uno o varios conflictos de intereses, aquel, a diferencia de la litis, es esencialmente unilateral porque se trata de la realización de un acto para la tutela de un interés y no de la prevalencia de uno sobre otro" …. No hay contención en el procedimiento del artículo 290 y la actividad procesal se limita a oír en forma soberana informaciones de los administradores para formarse opinión de lo sucedido… Ciertamente, pues, este procedimiento no forma parte de los procesos de jurisdicción contenciosa, y en el procedimiento contemplado en el artículo 291 del Código de Comercio, el juez sólo tiene la obligación de oír a los administradores, para poder dictar *una providencia, con conocimiento de causa…* Por lo tanto, al no actuar el ciudadano juez con el conocimiento de causa que le imponía dicho artículo 291 del Código de Comercio, violó ab initio el debido proceso y el derecho a la defensa de la parte accionante, y así se declara. Esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia deja sentado que aunque se trate de procedimientos de jurisdicción voluntaria el derecho a la defensa y al debido proceso deben ser preservados por el juez que conozca de este tipo de procedimiento, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil, actuando entonces el juez con el debido conocimiento de causa.

En atención a lo antes expuesto, el Juez competente para conocer de tal tipo de solicitudes, es decir, el Juez de Municipio con jurisdicción en el lugar de la ubicación del inmueble, debe examinar, no solo si la convocatoria es exigida por el número de propietarios determinado por la Ley, sino igualmente analizar los motivos y razones de la petición; aunque la Ley no lo exige, es

recomendable que el Juez antes de decidir, de conformidad con lo previsto por el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil (1990), cite al Administrador del Condominio o a quien haga sus veces, para que exponga como “tercero interesado” los motivos o razones por las cuales no convocó a la Asamblea de Propietarios. En atención a este punto, valen las consideraciones que referidas al “tercero interesado” se hicieron en el numeral “3.”, literal “A.” del presente capítulo, en cuanto le sean aplicables.

Podemos entonces asegurar que la solicitud de convocatoria de Asamblea de Propietarios fundamentada en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), no puede ser admitida y tramitada inaudita parte, es decir, sin previa citación del “tercero interesado” que para el caso que nos ocupa es el Administrador del Condominio, a quien los solicitantes imputan la omisión de convocatoria.

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 900 del Código de Procedimiento Civil (1990), una vez que el Juez de Municipio ordene la citación del Administrador del Condominio contumaz y esta se haya practicado, se abrirá una articulación probatoria por el lapso que discrecionalmente determine el Juez que conozca, a fin de que se evacuen las pruebas pertinentes.

La resolución del Juez de Municipio para el caso objeto de análisis, debe dictarse dentro de los tres días siguientes al vencimiento de la articulación conforme a lo previsto por los artículos 895 y 901 del Código de Procedimiento Civil (1990). Pero la Ley de Propiedad Horizontal (1983) no

prevé en qué forma ordenaría el Juez la convocatoria a Asamblea de Propietarios, ni bajo qué condiciones se reuniría. Para tales fines, es recomendable que el Juez en su decisión cumpla con lo que al efecto disponga el correspondiente Documento de Condominio o su Reglamento, o en su defecto, con lo previsto en el primer párrafo del artículo 24 de la mencionada Ley, el cual, en su parte pertinente, establece que:

> Articulo 24. …. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el Presidente de la Junta de Condominio o la persona que designe la asamblea en caso de su ausencia. La asamblea de los propietarios no puede deliberar sin la presencia de todos los interesados, a menos que conste en forma fehaciente que todos han sido invitados a la reunión con tres (3) días de anticipación, por lo menos. La asamblea se tendrá por validamente constituida cuando haya sido convocada por un periódico que circule en la localidad, con la anticipación predicha, y un ejemplar de la convocatoria haya sido fijado en la entrada o entradas del edificio.

Por lo que respecta al orden del día de la Asamblea de Propietarios, la misma se expresará en la convocatoria que se ordene, en base a lo solicitado por los propietarios interesados que hayan acudido ante el Juez. Ya que la única facultad que otorga la Ley al Juez es la de convocar a la Asamblea de Propietarios, no nos parece acertado que dicho Juez tenga que asistir a la celebración de la misma.

Pero si el Administrador del Condominio comparece y de sus argumentos de hecho y de derecho se desprende que las razones o motivos que tuvo para no convocar a la Asamblea de Propietarios son legítimas, el Juez deberá ordenar el sobreseimiento del procedimiento para que los interesados

propongan las demandas que consideren pertinentes, pues la cuestión planteada correspondería indudablemente a un proceso contencioso.

Para finalizar, entendemos que la orden de convocatoria a Asamblea de Propietarios en sede judicial, debe incluir la expedición de un Cartel en donde se convoque a los propietarios a Asamblea, uno de cuyos ejemplares se publicará en un diario de circulación regional, otro ejemplar fijado en las puertas del inmueble respectivo y un tercer ejemplar que se insertará en los autos del expediente correspondiente, todo a expensas de los propietarios solicitantes conforme a lo previsto por el artículo 902 del Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO III

IMPORTANCIA DE LA APLICACIÓN DE LOS PRINCIPIOS PROCESALES FUNDAMENTALES EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

La propiedad horizontal ha alterado el concepto de propiedad, y su postulado básico consiste en el interés social que se satisface por medio de una combinación de intereses individuales y colectivos.

Briceño (1989, 165), para referirse al derecho de acción, a los derechos subjetivos y a los características de las relaciones jurídicas que se manifiestan en el régimen de propiedad horizontal, acertadamente expuso lo siguiente:

> La relación jurídica que interesa en el tema es la existente entre los miembros de la comunidad de propietarios. No hay derecho subjetivo que no suponga una relación jurídica entre dos o más sujetos, puesto que entre ellos se entabla la potestad de uno y el deber o sometimiento del otro. En la propiedad horizontal, la relación jurídica entre los sujetos está destinada por un lado a asegurar el respeto a los derechos y por el otro a la observancia de los deberes, obligaciones o sujeciones que hacen posible la realización de los primeros y ofrece la particularidad de no estar atribuidos los derechos y los deberes a un solo sujeto, sino a ambos a la vez, lo que se evidencia si observamos que cada sujeto está autorizado por la Ley a pedir y esperar de otro un deber de respeto y de sometimiento semejante al suyo y en donde el derecho subjetivo ha de ser considerado como un conjunto de facultades que

> encuentran su ejercicio socialmente fructífero en el propósito de no hacer daño a los demás (*alterum non leadere).*

Ahora bien, en esta combinación de intereses y derechos individuales y colectivos que se conjugan en el régimen de la propiedad horizontal, se presentan situaciones que pueden a trastornar la paz social. Pero los sujetos que hacen vida y forman parte de este tipo de régimen, no están en capacidad de obtener por sí mismos la reintegración del orden jurídico lesionado o perturbado, de la paz trastornada y, en consecuencia, deben recurrir a una autoridad social superior que venga en defensa de sus derechos o que restablezca el equilibrio de intereses alterados, mediante la sustanciación de un proceso debido y justo. Se trata de sustituir la justicia privada por la justicia de la autoridad.

A. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DE TUTELA JUDICIAL EFECTIVA

La tutela jurídica se encuentra implícita en el derecho fundamental de petición, de indiscutible rango constitucional. Todos los sujetos de derecho gozan de tutela jurídica, puesto que ésta es una obligación que se ha creado el Estado al reducir el campo de la autodefensa o justicia privada. Pero para que la obligación de juzgar funcione, es decir, sea capaz de resolver la incertidumbre jurídica, el Estado necesita la iniciativa del particular. Es el derecho de petición, por antonomasia, que provoca la actividad de la autoridad.

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), en su artículo 26, establece lo siguiente:

> Artículo 26. Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos a la tutela efectiva de los mismo y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.
>
> El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.

La tutela judicial efectiva fue definida por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, mediante sentencia dictada en fecha 10 de mayo de 2001, en los términos siguientes:

> … un derecho de amplísimo contenido, que comprende el derecho a ser oído por los órganos de administración de justicia establecidos por el Estado, es decir, no sólo el derecho de acceso sino también el derecho a que, cumplidos los requisitos establecidos en las leyes adjetivas, los órganos judiciales conozcan el fondo de las pretensiones de los particulares y mediante una decisión dictada en derecho, determinen el contenido y la extensión del derecho deducido, de allí que la vigente Constitución señale que no se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales y que el proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia (art. 257). En un Estado Social de Derecho y de Justicia (artículo 2 de la vigente Constitución), donde se garantiza una justicia

> expedita, sin dilaciones indebidas y sin formalismos reposiciones inútiles (artículo 26 ejusdem), la interpretación de las instituciones procesales debe ser amplia, tratando que si bien el proceso sea una de las instituciones procesales, sea una garantía para que las partes puedan ejercer su derecho de defensa y no por ello se convierta en una traba que impida lograr las garantías que el artículo 26 constitucional instaura.

Podemos afirmar entonces que la tutela judicial efectiva se manifiesta como el derecho que tienen todas las personas llamadas a un proceso, o que de alguna otra manera intervengan en el mismo, a tener igual acceso a la jurisdicción para la defensa de sus derechos e intereses, a que se respete el debido proceso, a que la controversia sea resuelta en un plazo razonable y a que, una vez dictada sentencia ésta sea motivada y que su ejecución sea posible, a los fines que se verifique la efectividad de sus pronunciamientos.

Del contenido de la norma constitucional antes transcrita igualmente se desprende que el Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles, requisitos estos que analizaremos brevemente de seguidas:

- La justicia debe ser gratuita y ello se evidencia en la eliminación del pago de aranceles y del uso de papel sellado en los procesos judiciales. Sin embargo, y en atención a que la capacidad procesal solo la ostentan los profesionales del derecho, la gratuidad de la justicia no puede extenderse al extremo de cercenar el legítimo derecho que asiste a los abogados de cobrar

honorarios profesionales con motivo de las actuaciones judiciales que realicen.

- La justicia debe ser accesible y así debe manifestarse eliminando las trabas legales para el ejercicio de la acción a la tutela judicial efectiva. Ejemplo de esta afirmación lo constituye el hecho de que la obligación de estar representado o asistido de abogado, no se aplica al acto de introducción de la demanda, recurso o solicitud, sino a las actuaciones posteriores.
- La justicia debe ser imparcial y ausente de prejuicios, favorables o adversos, que impidan al Juez obrar con rectitud; de allí que cuando el Juez se encuentre incurso en alguna causal que le impida obrar con la imparcialidad debida en un caso determinado, debe inhibirse de seguir conociendo el asunto.
- La justicia debe ser idónea y así manifestarse mediante la presencia de jueces capacitados para administrarla, jueces profesionales que hayan ingresado a la carrera judicial mediante concurso de oposición que permitan evaluar dicha capacidad.
- La justicia es responsable porque los jueces responden penal, civil y administrativamente por las faltas en que incurran en el ejercicio de la función judicial.
- La justicia debe ser autónoma e independiente y así manifestarse mediante la presencia de jueces que la ejerzan libres de presiones de los otros Poderes Públicos, pues sólo deben obediencia al Derecho y a la Ley.
- La justicia debe ser transparente y así ejecutar los actos del proceso de forma pública para garantizar el acceso a las actas del proceso, a intervenir en los actos de pruebas y a formular alegatos y presentar conclusiones orales o escritas, según la naturales del proceso de que se trate.

- La justicia debe ser equitativa para que así se permita a los jueces apreciar las circunstancias que concurren a la producción de un hecho jurídico determinado y aplicar la ley en forma atenuada, atendiendo a las características peculiares del caso
- La justicia debe ser expedita para que los procedimientos se cumplan con estricto apego a la ley y las sentencias se dicten en los plazos establecidos, sin dilaciones indebidas y sin formalismos ni reposiciones inútiles.

El artículo 895 del Código de Procedimiento Civil (1990) dispone:

> "El Juez, actuando en sede de jurisdicción voluntaria, interviene en la formación y desarrollo de situaciones jurídicas de conformidad con las disposiciones de la ley y del presente Código".

Aún cuando en los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por el Código de Procedimiento Civil venezolano no estamos en presencia de conflicto de intereses o de pretensiones contrapuestas entre partes, el Juez que conozca de este tipo de procedimientos está en la obligación de analizar cuidadosamente el hecho concreto que se le plantea en la solicitud, para así poder decidir ajustado a derecho, más aún cuando eventualmente su decisión puede afectar tanto intereses y derechos que alega ostentar el solicitante, como derechos e intereses atribuibles a terceros.

En atención a la aplicación del principio de tutela judicial efectiva en los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por el Código de

Procedimiento Civil venezolano, Solis (2005, 271) se expresó en los términos siguientes:

> Como podemos observar, en el ordenamiento jurídico positivo venezolano, acontece que la jurisdicción voluntaria aparece como una modalidad de tutela judicial que procura, con la necesaria intervención del órgano jurisdiccional, la producción de determinados efectos jurídicos. En estos casos, la determinación dictada por el órgano jurisdiccional tiene asignada la eficacia de producir situaciones jurídicas nuevas, o sea, genera un conjunto de deberes y derechos en cabeza de un justiciable, aún cuando quien requiera de dicha “decisión” judicial no presente un litigio para ser resuelto por la autoridad.

De todo lo anteriormente expuesto podemos afirmar que los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal (1983), es decir, tanto en la designación en sede judicial del Administrador de Condominio, como en la convocatoria a Asamblea de Propietarios que ordene el Juez de Municipio, gozan de la aplicación, por mandato constitucional expreso, del principio de tutela judicial efectiva y que tal principio se manifiesta en toda su extensión en los citados procedimientos, cuando el Juez procede, de conformidad con lo previsto por el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil, a ordenar la citación de la Comunidad de Propietarios o del Administrador del Condominio, según sea el caso, como terceros interesados cuyos argumentos de hecho y de derecho deben ser oídos en el procedimiento para así evitar la conculcación de los legítimos derechos e intereses que ostentan.

Solo así podrá garantizarse a los solicitantes de una cualesquiera de estas dos figuras procedimentales el acceso a la justicia para la defensa de sus derechos e intereses; que la solicitudes presentadas bajo los mencionados supuestos sean resuelta en plazos razonables y a que, una vez dictada de forma motivada la resolución correspondiente, su ejecución sea posible para lograr su efectividad.

B. APLICACIÓN DEL PRINCIPIO DEL DEBIDO PROCESO

El artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) establece lo siguiente:

> Artículo 49. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas y, en consecuencia:
>
> 1. La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir de fallo, con las excepciones establecidas en esta Constitución y la ley.
>
> 2. Toda persona se presume inocente mientras no se pruebe lo contrario.
>
> 3. Toda persona tiene derecho a ser oída en cualquier clase de proceso, con las debidas garantías y dentro del plazo razonable determinado legalmente, por un tribunal competente, independiente e imparcial

> establecido con anterioridad. Quien no hable castellano o no pueda comunicarse de manera verbal, tiene derecho a un intérprete.
>
> 4. Toda persona tiene derecho a ser juzgada por sus jueces naturales en las jurisdicciones ordinarias, o especiales, con las garantías establecidas en esta Constitución y en la ley. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio sin conocer la identidad de quien la juzga, ni podrá ser procesada por tribunales de excepción o por comisiones creadas para tal efecto.
>
> 5. Ninguna persona podrá ser obligada a confesarse culpable o declarar contra sí misma, su cónyuge, concubino o concubina, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. La confesión solamente será válida si fuere hecha sin coacción de ninguna naturaleza.
>
> 6. Ninguna persona podrá ser sancionada por actos u omisiones que no fueren previstos como delitos, faltas o infracciones en leyes preexistentes.
>
> 7. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio por los mismos hechos en virtud de los cuales hubiese sido juzgada anteriormente.
>
> 8. Toda persona podrá solicitar del Estado el restablecimiento o reparación de la situación jurídica lesionada por error judicial, retardo y omisión injustificados. Queda a salvo el derecho del o de la particular de exigir la responsabilidad personal del magistrado o magistrado, juez o jueza y del Estado, y de actuar contra éstos o éstas.

El proceso no es más que un medio para asegurar la solución justa de una controversia, a lo cual contribuyen el conjunto de actos de diversas

características generalmente reunidos bajo el concepto de debido proceso legal. En este sentido, el Artículo 8º de la Convención Americana sobre Derechos Humanos consagra los lineamientos generales del denominado debido proceso legal o derecho de defensa procesal, el cual abarca las condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de los sujetos cuyos derechos y obligaciones están bajo consideración judicial. Dentro de estos lineamientos generales, mencionaremos los que resultan pertinentes mencionar para el caso objeto de estudio:

- Toda persona tiene derecho a ser oída, con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la ley, para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter. Uno de los principios básicos del debido proceso, es el acceso a la jurisdicción, de allí que el Estado debe garantizar a toda persona el derecho a recurrir a los órganos jurisdiccionales para obtener la protección de sus derechos o para hacer valer cualquier otra pretensión. De esta manera se asegura la tranquilidad social, a objeto de evitar que las personas se tomen la justicia por sus propias manos, en la medida que cuentan con una instancia y un proceso, previamente determinados por la ley, por medio del cual pueden resolver sus controversias;
- Toda persona tiene derecho a ser informada respecto de los actos u omisiones que se le imputan, así como a que le sean concedidos el tiempo y los medios adecuados para la preparación de su defensa. En el diseño procesal el Juez está obligado a buscar la verdad, por lo que no debe conformarse con lo expuesto y aportado por el solicitante, si ello no es suficiente para obtener su convencimiento. El juez, no es un sujeto pasivo, un mero árbitro, sino uno activo, aunque sin facultades exorbitantes que cuestionen su imparcialidad: está vinculado a las reglas del juicio justo, a

respetarlas y hacerlas respetar, y a buscar la verdad de los hechos. De acuerdo con este principio fundamental, nadie puede ser condenado sin ser oído y se relaciona directamente con el derecho de defensa, cuyo desconocimiento acarrea la nulidad del juicio, pues las partes tienen iguales derechos y oportunidades en el proceso y por ende, el derecho a ser oído carecería del sentido si las partes no gozaran de idénticas posibilidades procesales para sostener y fundamentar lo que cada una estime conveniente; y

- Toda persona tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se establezca legalmente su culpabilidad. El principio de la presunción de inocencia, exige que una persona no pueda ser condenada civil o penalmente si no existe prueba plena en su contra. Si obra contra ella prueba incompleta o insuficiente, no es procedente condenarla, sino absolverla, en atención al principio in dubio pro reo.

Las anteriores consideraciones sirven de preámbulo para abordar el tema que nos ocupa, ya que, si bien es cierto que en los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal no existe litigio entre partes o contradictorio alguno, no es menos cierto que en los mismos el Juez que conozca de tales asuntos, no debe limitarse a escuchar los argumentos del solicitante, sino que por mandato legal expreso, debe llamar a los inobjetables terceros interesados que para tales supuestos están presentes, esto es, la Comunidad de Propietarios o el Administrador del Condominio, según sea el caso.

Dispone el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil (1990), en su parte pertinente, lo siguiente:

> Si a juicio del Juez hubiere algún tercero interesado en la solicitud, ordenará que se le cite en la forma ordinaria para que comparezca en el segundo día siguiente a exponer lo que crea conducente…. el Juez podrá ordenar la apertura de una articulación probatoria por el lapso que él determine, a fin de que se evacuen las pruebas pertinentes.

Por su parte, el artículo 11 del Código de Procedimiento Civil (1990), en su único aparte, establece que:

> En los asuntos no contenciosos, en los cuales se pida alguna resolución, los jueces obrarán con conocimiento de causa y al efecto, podrán exigir que se amplíe la prueba sobre los puntos en que la encontraren deficiente, y aún requerir otras pruebas que juzgaren indispensables, todo sin necesidad de las formalidades del juicio.

Mientras que el artículo 12 eiusdem prevé que:

> “Los jueces tendrán por norte de sus actos la verdad, que procurarán conocer en los límites de su oficio”.

Como observamos, la autoridad del juez en el proceso es corolario inevitable del carácter netamente público del proceso y garantía de que las partes no han de disponer a su antojo de los poderes que les sirven para iniciar y desarrollar el debate, en perfecta sincronía con el principio del debido proceso.

La Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, para referirse a la aplicación del derecho a la defensa y del debido proceso en los procedimientos de naturaleza voluntaria a los cuales se refiere el Código de Procedimiento Civil (1990), mediante sentencia dictada en fecha 25 de julio de 2000 en el expediente No. 00-0293, con ponencia del Magistrado José Delgado Ocando, expuso lo siguiente:

> Esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia deja sentado que aunque se trate de procedimientos de jurisdicción voluntaria, el derecho a la defensa y al debido proceso deben ser preservados por el juez que conozca de este tipo de procedimiento, dándose cumplimiento a lo establecido en el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil, actuando entonces el juez con el debido conocimiento de causa.

De manera que podemos asegurar entonces que a los procedimientos judiciales de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal (1983), los cuales, tal como antes se ha expresado, están representados por la designación de Administrador de Condominio contenida en su artículo 19 y por la convocatoria a Asamblea de Propietarios dispuesta por su artículo 24, gozan de la aplicación, por mandato constitucional expreso, del principio del debido proceso.

Solo así podrá garantizarse a los terceros interesados, quienes han sido denunciados por el solicitante de haber incurrido en supuestas conductas omisivas o negativas a los intereses y derechos que se acreditan a una Comunidad de Propietarios sometida al régimen de propiedad horizontal, de acudir ante el Juez de Municipio que conozca de tales asuntos, para ser oídos por éste como corresponde, concediéndoles la oportunidad de

rechazar y probar lo que crean conducente respecto de la mora que les ha imputado el solicitante, por una parte; y por la otra, se obtendrá una resolución dictada con conocimiento de causa y ajustada, en consecuencia, a la verdad de los hechos y a las reglas del juicio justo.

CAPITULO IV

EFECTOS DE LAS DECISIONES DICTADAS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las sentencias, decisiones o resoluciones dictadas por el Juez en ejercicio de la función jurisdiccional, son el producto del tránsito psicológico recorrido por el juez desde la apreciación primaria de los hechos hasta la exteriorización de su voluntad jurídica. En ese momento es cuando la conducta del juez adquiere su mayor relevancia, pues hacer encajar una situación de hecho dentro del esquema de la norma legal, es de por sí inmensa sí una inmensa labor. Desde el punto de vista conceptual, la tarea del juez consiste en la realización, no ya del derecho que es un medio, sino de la justicia, que es su fin.

A. NATURALEZA JURÍDICA DE LOS PRONUNCIAMIENTOS EMITIDOS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Los Artículos 11 y 898 del Código de Procedimiento Civil (1990), en sus partes pertinentes, establecen lo siguiente:

> Artículo 11…. **En los asuntos no contenciosos**…. **La resolución que dictaren dejará siempre a salvo los derechos de terceros y se mantendrá en vigencia mientras no cambien las circunstancias y no sea solicitada su modificación o revocatoria**

> **por el interesado**, caso en el cual, el Juez obrará también con conocimiento de causa. (resaltado añadido).

> Artículo 898. Las determinaciones del Juez en materia de jurisdicción voluntaria **no causan cosa juzgada,** pero establecen una presunción desvirtuable... (resaltado añadido).

Solis (2005, 223), en la oportunidad de referirse a ciertas características de la "jurisdicción voluntaria", expresó lo siguiente:

> Las providencias dictadas en la jurisdicción voluntaria producen efectos constitutivos. Dado que la jurisdicción voluntaria no es actividad jurisdiccional propiamente tal, las providencias dictadas por los jueces en el ejercicio de ella no son susceptibles de pasar en autoridad de cosa juzgada. La jurisdicción voluntaria tiene como fin prevenir la lesión futura de un derecho. La coerción faltaría en la jurisdicción voluntaria. A diferencia de lo que ocurre en la jurisdicción contenciosa, en la jurisdicción voluntaria el Estado interviene en la formación de relaciones jurídicas nuevas.

Por su parte, Ortiz-Ortiz (2004, 133) respecto de las características de la "jurisdicción voluntaria, expuso acertadamente que:

> Estimamos que el asunto no ha sido planteado en dimensiones que puedan ser manejables con toda

> coherencia; es decir, no se trata de que la "jurisdicción" es "contenciosa" o "voluntaria", por cuanto la jurisdicción es, en este sentido, única e indivisible: se trata de la soberanía del Estado ejercida a través de unos órganos imparciales, independientes y anteriores al hecho que deben conocer, decidir y ejecutar. Lo "contencioso" o no, son las diversas pretensiones que se conocen y deciden en un procedimiento determinado. No reparar en esta situación puede llevar al lector a conclusiones absolutamente incoherentes; por ejemplo, si se piensa que la diferencia entre la llamada "jurisdicción contenciosa" y la voluntaria es la "irrevocabilidad" de la sentencia que se dicta, debe pensarse en el divorcio voluntario (que según se ha dicho es de jurisdicción voluntaria); en este procedimiento no hay discusión de que existe cosa juzgada, por cuanto las personas no se divorcian "mientras tanto" o mientras no cambien las circunstancias. Es más, resulta dudoso sostener que en la jurisdicción voluntaria no haya cosa juzgada, por cuanto el juez sí queda vinculado por lo decidido, de modo que sólo entrará a resolver situaciones "nuevas" que modifiquen lo decidido con anterioridad.

A tenor de lo dispuesto por el artículo 898 del Código de Procedimiento Civil, las resoluciones que recaen en los procedimientos de naturaleza voluntaria no adquieren la eficacia y cualidad de res iudicata. Pero lo anterior resulta contradictorio por cuanto cuando se reclama del Estado tutela judicial, se está requiriendo la prestación de toda una actividad que tienda a satisfacer una pretensión, más allá de las características y formas que ésta pueda revestir. En el desempeño de sus funciones, los jueces están investidos de poderes de decisión, de coerción, de documentación o investigación y de

ejecución, los cuales se ejercitan durante todo el proceso, por lo que concluir que los actos que ejecuta un Juez cuando conoce de procedimientos de naturaleza voluntaria están desprovistos del efecto de la cosa juzgada, parece una verdadera negación a la función jurisdiccional de la cual se encuentra investido.

Las resoluciones del Juez emanadas en procedimientos de naturaleza voluntaria, son revisables y así se desprende del contenido del artículo 11 del Código de Procedimiento Civil (1990), por cuanto las mismas dejan siempre a salvo los derechos de terceros y se mantienen en vigencia mientras no cambien las circunstancias que la originaron y no sea solicitada su modificación o revocatoria por el interesado, caso en el cual, el juez obrará también con conocimiento de causa.

La Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, mediante sentencia dictada en fecha 15 de diciembre de 2005, Expediente No. 05-0353, con ponencia de la Magistrada Luisa Estella Morales Lamuño, para referirse a que las resoluciones dictadas en los procedimientos de naturaleza voluntaria no producen cosa juzgada, ratificó el criterio del máximo Tribunal en los términos siguientes:

> Efectivamente, los procedimientos de jurisdicción voluntaria persiguen la constitución de un determinado estado jurídico, para lo cual necesitan la intervención del Estado, por cuanto dichos procedimientos no van dirigidos en contra de persona alguna, se trata sólo de aprobaciones, autorizaciones, etc., que tienen una función meramente preventiva. En los procedimientos de jurisdicción voluntaria –como el presente- *“(…) No existe cosa juzgada,*

> *porque la decisión no surte efecto en la esfera bilateralidad de la audiencia y no ha menester derecho a la defensa porque la función del órgano se agota en la en ejercer un control o providenciar una medida de auxilio, en prevención de la eficacia de los derechos subjetivos y de integridad del derecho objetivo, en cuya potestad aquella facultad de actuar se fundamente (…)"*. (Vid. Sentencia de la Sala N° 1.953 del 25 de julio de 2005, caso: *"Reinaldo Villegas"*).

Si analizamos con detenimiento lo expuesto anteriormente, podríamos llegar a la conclusión de que la aseveración contenida en el transcrito artículo 898 y referida a que las resoluciones que se dictan en los procedimientos de naturaleza voluntaria no producen cosa juzgada, es relativa, por cuanto si un Juez dicta una resolución en procedimientos de naturaleza voluntaria y, a posteriori se le solicita nuevo pronunciamiento en donde los sujetos, el objeto y el título sean los mismos, observando el Juez que no han cambiado las circunstancias que dieron origen al primer pronunciamiento, conforme a lo previsto por el Artículo 11 antes citado, está en la obligación de desechar la segunda solicitud.

Cuando se somete al conocimiento de un Juez un asunto que debe tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en el Título I de la Parte Segunda del Código de Procedimiento Civil, dicho Juez puede, en ejercicio del poder que le otorga el Estado llamado jurisdicción, llamar a la parte solicitante para que amplíe la prueba, así como también puede ordenar se practique la citación de terceros interesados. Ese mismo poder jurisdiccional lo faculta a desechar un pedimento cuando en el mismo observe identidad de partes, objeto y causa con algún otro pedimento que le haya precedido, presupuesto éste que se configura igualmente cuando a dicho Juez se le

presenta una sentencia pasada con autoridad de cosa juzgada producto de un procedimiento contencioso.

De manera pues que para el caso de los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, entiéndase, designación de Administrador del Condominio y convocatoria a Asamblea de Propietarios, en donde juega papel primordial un colectivo de sujetos representados muy particularmente en la llamada “comunidad de propietarios” que integra a los inmuebles sometidos al régimen, el Estado ha dispuesto que, con el objeto de procurar la satisfacción de los derechos e intereses inherentes a cualquiera de los integrantes de la mencionada comunidad que en un momento determinado se han visto lesionados o perturbados por las conductas omisivas que dan origen a la interposición de este tipo de solicitudes, la jurisdicción actúe de forma necesaria y opere en atención a que, ni siquiera con el acuerdo entre los integrantes de esa comunidad de propietarios, el efecto deseado por ellos puede producirse si la intervención del juez.

En consecuencia, no pareciera descabellado asegurar que las providencias dictadas por los jueces en los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, que para el caso de designación de Administrador del Condominio es de características constitutivas, y para el caso de la convocatoria a Asamblea de Propietarios es de características declarativas-ejecutivas, adquieren rango de cosa juzgada por cuanto el Juez que conozca de tales asuntos está facultado para desechar las posteriores solicitudes que se le presenten en tal sentido, cuando a su juicio observe identidad de partes, objeto y causa con alguna

otra solicitud que les haya precedido, presupuesto éste que tal como antes se afirmó, se configura igualmente cuando a dicho Juez se le presenta una sentencia pasada con autoridad de cosa juzgada producto de un procedimiento contencioso.

B. LA EJECUCIÓN DE LOS PRONUNCIAMIENTOS EMITIDOS EN LOS PROCEDIMIENTOS DE NATURALEZA VOLUNTARIA PREVISTOS POR LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Solis (2005, 260), para referirse a la potestad jurisdiccional, se expresa en los términos siguientes:

> Efectivamente, la función jurisdiccional comprende, según afirma CALAMANDREI, P., no solo la actividad que el Estado realiza para aplicar la norma general y abstracta al caso concreto para poner en claro el mandato individualizado que de ella nace *"sino también la actividad ulterior que el Estado lleva a cabo para hacer que este mandato concreto sea prácticamente observado (en si mismo, o en el precepto sancionatorio que toma su puesto), también en caso de necesidad, con el empleo de la fuerza física, dirigida a modificar el mundo exterior y a hacerlo corresponder a la voluntad de la ley".* Estas ideas no son extrañas a nuestro ordenamiento jurídico positivo pues, como se dispone en el primer aparte del artículo 253 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, "corresponde a los órganos del Poder Judicial conocer de las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen las leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias".

Ahora bien, parte de los efectos de las determinaciones dictadas por los jueces en los procedimientos naturaleza voluntaria, se encuentran previstos por el artículo 897 del Código de Procedimiento Civil (1990), el cual establece expresamente lo siguiente:

> Articulo 897. Solicitada a un Juez una determinación sobre jurisdicción voluntaria, no puede ser sometida a la consideración de otro Tribunal.

El texto de la norma adjetiva antes citada garantiza, por intermedio del principio de la identidad del órgano judicial, que no se puede cambiar, no sólo la eficacia y el respeto a la resolución que haya sido dictada en un procedimiento de naturaleza voluntaria, sino también que no exista posibilidad alguna de los interesados lleven el asunto a otro Tribunal, para obtener en éste lo que fue previamente concedido o negado por el Juez que previno.

Ahora bien, tal como ya lo hemos afirmado anteriormente, la cosa juzgada puede también provenir de actos diversos a la sentencia, y así también afirmamos que aún cuando el artículo 898 del Código de Procedimiento Civil (1990) prevé lo contrario, las resoluciones dictadas en los procedimientos de naturaleza voluntaria generan cosa juzgada, pues no podemos desconocer el carácter jurisdiccional de la actividad que en ellos se desarrolla.

Así tenemos que el artículo 21 del Código de Procedimiento Civil (1990) dispone que:

> Articulo 21. Los Jueces cumplirán y harán cumplir las sentencias, autos y decretos dictados en ejercicio de sus atribuciones legales, haciendo uso de la fuerza pública, si fuere necesario. Para el mejor cumplimiento de sus funciones, las demás autoridades de la República prestarán a los Jueces toda la colaboración que estos requieran.

En tal sentido, tanto la doctrina como la jurisprudencia nacional han reconocido que por cuanto no existen procesalmente hablando, diferencias de fondo entre la actividad que realiza el juez en el proceso contencioso y la que ejecuta en el proceso no contencioso, las disposiciones fundamentales contenidas en el Código de Procedimiento Civil (1990) son aplicables a ambos tipos de procesos.

Entonces podemos asegurar que el contenido del artículo 21 de la norma adjetiva antes citado, se aplica plenamente a los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que, en consecuencia, el Juez para hacer cumplir las resoluciones que en tales procedimientos haya dictado, está facultado para ordenar lo conducente, incluso el de hacer uso de la fuerza pública, si ello fuere necesario. Por ejemplo, las medidas que pudiese dictar el Juez en caso de que una Comunidad de Propietarios, utilizando vías de hecho, obstaculice la labor del Administrador del Condominio designado en sede judicial, cuando habiendo sido citada para que compareciera en el procedimiento respectivo, nada hubiese alegado que le favoreciera para generar una resolución distinta a la dictada por el Juez que conoció de tal asunto.

Pretender que el Juez que conozca de cualquiera de los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, solo está facultado para dictar las resoluciones correspondientes en tales asuntos, sin que pueda hacerlas efectivas, sería el equivalente a admitir la inoperancia de lo ordenado en la resolución dictada y contradeciría el carácter esencial del derecho que, no es otra cosa que la certeza.

Por lo que respecta al supuesto en que, habiendo sido ordenada por el Juez que conozca de solicitudes inherentes a los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, la citación del tercero interesado, y que habiendo comparecido éste, de conformidad con lo previsto por el artículo 901 del Código de Procedimiento Civil (1990), el Juez advirtiere que la cuestión planteada corresponde a la jurisdicción contenciosa, debe producirse el procedimiento, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, con ponencia del Magistrado Jesús Eduardo Cabrera, en sentencia dictada en fecha 28 de octubre de 2005, la cual resulta perfectamente aplicable al supuesto planteado, dejó asentado lo siguiente:

> Por otra parte, partiendo de la noción que en los procedimientos de jurisdicción voluntaria, por no ser de naturaleza contenciosa, al interponerse oposición o aparecer cualquier otro tipo de controversia, al juzgador no le queda otra alternativa que desestimar la solicitud misma e indicar a los intervinientes que la controversia entre ellos debe resolverse por el procedimiento ordinario, si el asunto controvertido no tiene pautado un procedimiento especial. Advierte la Sala, que la parte accionante en amparo no sólo apeló de la decisión tomada por el juez de la causa – cuyo tratamiento no se corresponde con el de un auto

de admisión ordinario como señaló el juez de amparo-sino que se opuso a dicha decisión, para de esa forma atacar la decisión dictada al admitir y fijar la oportunidad para la celebración de la asamblea solicitada. Se observa que en el caso de autos lo que se ha proferido es una decisión que no le ha negado a las accionantes la oportunidad de ejercer las defensas y recursos que le otorga nuestro ordenamiento jurídico, obteniendo la tutela judicial efectiva que abarca el debido proceso y la defensa que le garantiza la Constitución. No obstante esto, pretenden por la vía del amparo que el Juez constitucional entre a conocer supuestos vicios legales, contenidos en una decisión en la que no se observa que el sentenciador en alzada haya incurrido en una grave usurpación de funciones o abuso de poder, y que tal proceder haya ocasionado la violación de un derecho constitucional.

CONCLUSIONES

Las tesis que explican la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal se pueden clasificar en dos corrientes: La primera, sostiene que en la propiedad horizontal lo fundamental es la propiedad, y lo accesorio es la cuota de la propiedad; la segunda, sostiene que la idea de la copropiedad supera a la de la propiedad, y considera a la propiedad horizontal como una especie de copropiedad. Pero, la propiedad horizontal no puede asimilarse a ninguna de las instituciones jurídicas con las cuales han pretendido identificarla las distintas tesis, pues ella constituye un sistema de propiedad con características propias.

En los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal no existe una limitación absoluta al derecho de propiedad, sino una amalgama de derechos sobre la unidad susceptible de apropiación individual que forma parte integrante del inmueble sometido a este tipo de régimen y de copropiedad sobre las cosas comunes que lo conforman.

La autonomía de la voluntad goza de relativa relevancia en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, puesto que ésta no se expide libremente y de acuerdo con los intereses y conveniencias de los propietarios de las unidades que conforman al inmueble, sino que su eficacia está sujetas a lo establecido en el correspondiente Documento de Condominio o su Reglamento o en las previsiones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

La Ley de Propiedad Horizontal contiene normas de derecho material destinadas a surtir sus efectos sobre la organización y funcionamiento de la

vida en común; así se evita la materialización, en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, de la exclusiva voluntad de los propietarios de las unidades susceptibles de apropiación individual que los conforman. Esta normativa constituye un ejemplo del supuesto previsto por el artículo 545 del Código Civil, pues mediante ella se limita relativamente la definición de la propiedad como el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, quedando entendido que la misma seguirá siendo objeto de modificaciones y adaptaciones en función de la ordenación de la propiedad, de los patrones de convivencia y de la paz social.

La Asamblea de Propietarios en los inmuebles sometidos al régimen de la propiedad horizontal, actúa como cuerpo deliberante y no como órgano ejecutivo, pues esta función ejecutoria corresponde a la Junta de Condominio o al Administrador del Condominio. Los acuerdos emanados de las Asambleas de Propietarios constituyen verdaderos actos jurídicos.

En lo concerniente a la Junta de Condominio, no existe duda alguna respecto de las facultades que ostenta de decisión y de gestión en los asuntos inherentes a la Comunidad de Propietarios. Entre las facultades de decisión podemos citar la de representar a los propietarios en juicio, cuando no hubiere administrador designado, y proponer la destitución de éste; y entre las de gestión, todas las referentes a la vigilancia y control de la administración, convocatoria de la Asamblea en caso de urgencia, vigilancia

sobre el uso de las cosas comunes. Tanto la obligatoriedad de funcionamiento como la de constitución de la Junta de Condominio obedece a la necesidad de organizar la administración del condominio en cabeza de propietarios de las unidades que integran al inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal

Al Administrador del Condominio, como órgano ejecutor de las decisiones emanadas de la Asamblea de Propietarios o de la Junta de Condominio, se le establecen límites en el ejercicio de su gestión de administración de las cosas comunes. Su actuación no puede exceder del cuidado y vigilancia de tales cosas y sólo debe o puede realizar actos urgentes de administración o conservación. Cualquiera otra actividad que sobrepase tales limitaciones, corresponde a la esfera de atribuciones de los propietarios de las unidades que integran al inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal.

Pero, como en cualquier otro grupo de sujetos sometidos a normas de naturaleza contractual o legal, las relaciones de los sujetos que integran a los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, no escapan a los conflictos y, muy particularmente, a los que se generan con motivo del incumplimiento de las obligaciones de hacer que derivan de la copropiedad, cuya exigencia muchas veces debe exponerse en sede judicial.

Particularmente la reticencia u omisión en el ejercicio de las funciones de administrador en caso de que la Asamblea de Propietarios no hubiese procedido a designarlo, o la que se produce al no convocar a la Asamblea de Copropietarios, cobran singular relevancia, por cuanto la mayor cantidad de

procedimientos que sustancian los Tribunales de la República, se corresponden con estos supuestos.

Paradójicamente, y a pesar de que como antes se expuso, los procedimientos de designación de Administrador de Condominio y de Convocatoria a Asamblea de Propietarios, previstos respectivamente por los artículos 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983), resultan los de mayor ocurrencia, el trámite que los Tribunales de la República le otorgan a los mismos, en muchos casos resulta incorrecto y atentan contra los más elementales derechos y garantías procesales; peor aún, las resoluciones que para tales casos se dictan inaudita parte, han generado en innumerables casos consecuencias terriblemente dañinas para las Comunidades de Propietarios a quienes se han dirigido las resultas de los mismos.

Del texto de los artículos 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983) se desprende por una parte que, en sede judicial, tanto la designación de Administrador del Condominio como la Convocatoria a Asamblea de Propietarios, deben conocerse, sustanciarse y resolverse por el procedimiento de “jurisdicción voluntaria” previsto y pautado por los artículos 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901 y 902 del Código de Procedimiento Civil (1990); y por la otra que la legitimación activa para solicitar uno u otro de las figuras procesales antes mencionadas, se presenta distinta: Mientras que la designación de Administrador del Condominio puede ser solicitada en sede judicial por uno cualquiera de los propietarios de las unidades que integran al inmueble sometido al régimen, la Convocatoria a Asamblea de Propietarios sólo procede acordarla cuando esta ha sido solicitada en sede judicial por un número de propietarios de unidades cuyas alícuotas representen el

equivalente al treinta y tres por ciento (33%) de los derechos sobre la propiedad total del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

De allí que la actividad que deben cumplir los solicitantes en los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por la Ley de Propiedad Horizontal, resulte regulada por el derecho en cuanto a que su conducta debe adaptarse a las normas reguladoras del proceso y conectarse debidamente a los hechos.

El derecho puede ser presentado de manera ilustrativa, pero el juez no tiene por qué guiarse en cuanto al elemento jurídico por el material que le suministren, en estos casos, los solicitantes, ni mucho menos está obligado a sujetarse a éstos. Por eso es que los solicitantes, y más aún en este tipo de procedimientos en los cuales juega papel preponderante un conjunto de personas reunidas en los que se ha dado por denominar “Comunidad de Propietarios”, deben aportar al Juez que conozca de estos asuntos, los hechos conectados con sus intereses, con sus pretensiones materiales, con sus expectativas, con el pedazo de historia en el que tuvo lugar la presunta ruptura del equilibrio jurídico. Aquí es donde adquiere singular importancia la presentación por parte de los solicitantes en uno cualquiera de los procedimientos mencionados, de todos los recaudos a los cuales se hizo mención en el Capitulo II del presente trabajo, recaudos estos que servirán al Juez en la oportunidad de dictar la resolución definitiva, muy particularmente aquellos instrumentos de donde se desprenda la mora en el cumplimiento de la obligación de hacer que se atribuye a la Comunidad de Propietarios o al Administrador del Condominio, según sea el caso.

Por lo que respecta a la labor del Juez, personaje superior del proceso puesto que representa al Estado, si bien atenuada en el sistema dispositivo, resulta compleja. A pesar de que es el centro del impulso procesal y la iniciativa de pruebas corresponde tanto a los justiciables como a él, su vigilancia se extiende sobre todas las fases del proceso. Su papel, aunque fundamentalmente pasivo, no por ello deja de estar lleno de una serie de actitudes de vigilia, de atención a los actos del proceso realizados por los justiciables, de integración de los actos, de vigilancia de la documentación. Por eso la persona del juez dentro del proceso merece el máximo de respeto pues es necesario reconocer que la actuación del juez, no es nada sencilla, porque se trata, no de un conflicto, no de la labor egoísta que cumple un sujeto en el proceso, sino de muchos conflictos a los que es necesario componer, muchos los entuertos que reparar, y, sobre todo, porque en esa tarea el verdadero Juez procurará desprenderse de todo lo que en él signifique interés innoble o turbio.

Ahora bien, si la energía de los solicitantes en los procedimientos de naturaleza voluntaria se dedica fundamentalmente a los hechos, la energía del Juez que conoce de tales asuntos debe alcanzar tanto la clasificación de los hechos como la determinación de la situación jurídica que con su intervención se constituye o modifica. Pero el momento supremo de su gestión en tales procesos es aquél en que, teniendo en sus manos el material de conocimiento, habiéndose agotado todas las formas de llenar su convicción, procede a dictar la resolución en la que habrá de precisarse el destino de la relación jurídica que se pretende constituir o modificar.

Se nos ha dicho muchas veces que una cosa es la necesidad de la presencia de los justiciables en el escenario judicial, y otra que tal presencia y la actuación correlativa a ella no obedezcan a una disciplina, a una regulación. La simple regulación legal no basta, porque la ley está sumergida en su mundo de generalidades, de abstracciones, y la conducta observada por los justiciables es real, concreta. De allí que el método a seguir por la ley no puede ser en modo alguno el de las advertencias más o menos juiciosas, sino el de facultar al Juez para tomar determinadas iniciativas mediante las cuales pueda, efectivamente, convertirse en el director del proceso, procediendo en un todo dentro de los límites que ha de señalarle el texto legal regulador del mismo.

El juez debe administrar justicia, es decir, debe conocer, tramitar y decidir las causas que se le someten a su conocimiento en estricto apego al procedimiento que establezca la ley. El lado opuesto de la administración de justicia, lo constituye su denegación y que se configura cuando el Juez se abstiene de decidir las cuestiones sometidas a su consideración por los justiciables; pero no solo deniega justicia el Juez que se rehúsa a resolver respecto de lo solicitado, sino también lo hace el Juez que omite la aplicación de la ley o que retarda indebidamente proveer respecto de lo solicitado por los justiciables.

Todas las consideraciones anteriores se hacen indudablemente necesarias realizarlas en atención a que, conforme a lo previsto por el artículo 900 del Código de Procedimiento Civil (1990), en la oportunidad en que los jueces conozcan de los procedimientos de naturaleza voluntaria previstos por los artículos 19 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, donde en un principio no

hay litis, no hay controversia, no existen partes, sino interesados, deben ordenar que se practique la citación de los terceros interesados, la Comunidad de Propietarios o el Administrador del Condominio, según sea el caso.

Aún cuando los mencionados tipos de procedimiento tienen una naturaleza graciosa, ya que en ellos no está prevista contención alguna, por cuanto no se trata de dirimir un conflicto entre los intereses particulares por una parte, y el bien público por la otra, sino de integrar o completar la actividad de los particulares dirigida a la satisfacción de sus intereses mediante el desarrollos de situaciones jurídicas, sin necesidad de las formalidades del juicio, no es menos cierto que para los mismos, en atención a los efectos que producen y por sobre todo a quienes van dirigirse, debe aplicarse en mayor medida la tesis referida a que es parte procesal no sólo quien aparece como solicitante al inicio del proceso, sino que también sería parte sobrevenida el tercero cuyo interés debe ser tutelado en el mismo proceso, como titular de derechos y de las garantías procesales superiores: tutela judicial efectiva y debido proceso.

En base a los términos en que ha sido planteado el problema objeto del presente trabajo, nos atrevemos asegurar que constituiría una solución más acorde para la tutela de los derechos e intereses que hacen vida en el especialísimo régimen de la propiedad horizontal venezolano, los cuales eventualmente resultan lesionados por la conducta omisiva que se atribuye a uno cualquiera de sus integrantes, que el legislador previera, tal como ocurre en el resto de los sistemas de propiedad horizontal extranjeros, que los procedimientos de designación de Administrador del Condominio y de Convocatoria a Asamblea de Propietarios por vía judicial, se sustanciaran y

decidieran mediante la tramitación de procedimientos contenciosos breves, para de esta manera poder garantizar efectivamente la comparecencia de quien se reputa como infractor, la promoción y evacuación de las pruebas pertinentes y la producción de una sentencia de naturaleza constitutiva, declarativa o ejecutiva, según sea el caso, mediante la cual se garantice efectivamente la observancia del derecho.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Allorio, E. (1963). **Problemas de Derecho Procesal** (Tomo II) (4ª ed.). Buenos Aires: EUROPA-AMÉRICA.

Baudin, P. (2004). **Código de Procedimiento Civil.** Caracas: JUSTICE.

Briceño, R. (1989). **De la Propiedad Horizontal y sus acciones judiciales.** Bogotá: ABC.

Calamandrei, P. (1973). **Instituciones de Derecho Procesal Civil** (Volúmenes I y II) (4ª ed.). Buenos Aires: E.J.E.A.

Cámara Inmobiliaria de Venezuela. (2005). **Editorial** [Información en línea], Consultado el 18 de octubre de 2005 en: www.caminmobiliaria.org.ve.

Código de Procedimiento Civil. (1990). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela.** 4.209 (Extraordinaria), Septiembre 18 de 1990.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (2000). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela.** 5.453 (Extraordinaria), Marzo 24 de 2000.

Devis, H. (1985). **Compendio de Derecho Procesal** (Tomos II y III) (6ª ed.). Bogotá: Colinther.

Diccionario Everest de la Lengua Española. (1995). Tomo II. Madrid: Everest.

Lasarte, C. (2001) **Comunidades de vecinos y administración de fincas urbanas y complejos residenciales** (6ª ed.). Madrid: Tecnos

Ley de Propiedad Horizontal. (1983). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela.** 3241 (Extraordinaria), Agosto 18 de 1983.

Longo, P. (2004). **Clasificación de la Jurisdicción** (Documento en cassette). Disponible en: Oficina de Asesoría Legal de la Facultad de Ciencias de la Salud de la Universidad de Carabobo.

Loreto, L. (1970). **Ensayos Jurídicos** (4ª ed.). Caracas: FABRETON-ESCA.

Ortiz-Ortiz, R. (2004). **La Teoría General de la Acción Procesal en la Tutela de los Intereses Jurídicos**. Caracas: Frónesis.

Solís, M. (2005) **Consideraciones acerca de la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria.** Valencia-Caracas: Vadell Hermanos.

Tribunal Supremo de Justicia. (2008). **Decisiones.** [Información en línea], Consultado el 30 de abril de 2008 en: www.tsj.gov.ve.

Vegas, N. (1978). **La Propiedad Horizontal en Venezuela** (3ª ed.). Caracas: MAGON.