REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
ÁREA DE DERECHO ESPECIALIDAD EN PROCESAL
SEDE VALENCIA ESTADO CARABOBO

RECURSOS PROCESALES PARA GARANTIZAR EL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA DEFENSA DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LAS DECISIONES DE LA JUNTA DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO COCOTERO MAR II, MUNICIPIO SILVA, TUCACAS ESTADO FALCÓN, PERIODO 2003-2008

Trabajo Especial de Grado,
Para optar al Grado de Especialista, en
Derecho Procesal

Autor: Ligia Monsalva de Carrasco
Asesor: Dr. Edgar Núñez Alcántara

Valencia, Febrero 2011

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
ÁREA DE DERECHO ESPECIALIDAD EN PROCESAL
SEDE VALENCIA ESTADO CARABOBO

RECURSOS PROCESALES PARA GARANTIZAR EL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA DEFENSA DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LAS DECISIONES DE LA JUNTA DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO COCOTERO MAR II, MUNICIPIO SILVA, TUCACAS ESTADO FALCÓN, PERIODO 2003-2008

Trabajo Especial de Grado,
Para optar al Grado de Especialista, en
Derecho Procesal

Autor: Ligia Monsalva de Carrasco
C.I. V-3493.355

Valencia, Febrero 2011

UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTRADO
ÁREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

APROBACIÓN DEL ASESOR

En mi carácter de Asesor del Trabajo Especial de Grado, presentado por la ciudadana Abogada, Ligia Josefina Monsalva de Carrasco, cédula de identidad Nro. V-3.493.335, para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal, cuyo título es: RECURSOS PROCESALES PARA GARANTIZAR EL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA DEFENSA DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LAS DECISIONES DE LA JUNTA DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO COCOTERO MAR II, MUNICIPIO SILVA, TUCACAS ESTADO FALCÓN, PERIODO 2003-2008, considero que dicho Trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la ciudad de Valencia, a los diez días del mes de Junio de 2010.

_____

Dr. Edgar Núñez Alcántara
C.I. V-3.372.200

AGRADECIMIENTOS

A Dios todo Poderoso por darme la fortaleza de comenzar una meta y convertirla en realidad.

A mí amado y recordado Padre Luís Monsalva y mi Madre Rafaela, ejemplos de luchas y tesón de quienes aprendí el valor y entereza ante las adversidades.

A la Memoria Imperecedera de mi Hijo César Luís.

A la Tía Teresa recordada por siempre, por su amor, dedicación, comprensión y apoyo incondicional que nos brindó a todos desinteresadamente en los momentos de nuestras vidas. ¡Gracias…!

Perdí mucha gente que quise y que amo todavía, César, Tía Teresa, César Luis, Coromoto, pero gane el cariño y el ejemplo de sus vidas.

A mis Hijos César Alexander, César Alfredo, Licett Carolina, César Eduardo, mis Nietos, Norelkys, César Alejandro, Johylitt, César Alberto, mis yernos, Maria Eloisa, Norey, Luís siempre presentes en mis afectos y esperanzas del mañana.

A mi Tutor Dr. Edgar Núñez Alcántara por compartir sus conocimientos y experiencias en el área de Derecho Procesal.

A todos aquellos quienes han colaborado conmigo, desde sus distintas posiciones a lo largo de mi trayectoria profesional, muy especialmente a Edid Monsalva, César Eduardo Carrasco y Roger Escalona.

ÍNDICE GENERAL

pp.

Aprobación del Asesor…… iii
Agradeciendo……... iv

CAPÍTULO I.
Analizar la Ley de Propiedad Horizontal en relación a las atribuciones de las Juntas de Condominios…….. 9
Antecedentes de la propiedad horizontal …..……. 10
Integración da la Junta de Condominio……. 16
Constitución de la Junta de Condominio…… 16
Atribuciones de la Junta de Condominio…… 16
Atribuciones del Administrador …… 20
Que es el Documento de Condominio……. 20

Perfil de los integrantes de la Junta de Condominio
El principio de objetividad…….. 22
La supremacía del interés colectivo o general……... 22
La comunicación…… 22

CAPÍTULO II.
Definir los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal…….. 24
Características del Derecho…… 25
Derechos y obligaciones de los Propietarios……. 37
De las Obligaciones de los Propietarios…….. 41
¿Qué son bienes individuales?……. 46
¿Que son bienes comunes?……. 47
¿Que son gastos comunes?…….. .. 49
Responsabilidad de los gastos comunes ……... 51
¿Quién puede exigir el pago de los gastos comunes?…… 52

CAPÍTULO III.
Conocer las decisiones acordadas por la junta de condominio del Edificio Cocotero Mar II de Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón durante el periodo 2003-2008…….. 54
Prohibición de las juntas de condominio a suspender los servicios básicos a los morosos……..... 55
Jurisprudencia, Derecho Condominal……. 60

CAPÍTULO IV.

Indagar el procedimiento procesal, extrajudicial para garantizar los derechos fundamentales a los propietarios que conviven en el régimen de propiedad horizontal……. 69
Justicia de Paz..……..... 73

CAPÍTULO V.

Identificar las diferencias de los recursos procesales, jurisdiccionales para garantizar el derecho a la defensa y al debido proceso de los propietarios del Edificio Cocotero Mar II de Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón…… 79
El Amparo Constitucional……..... 79
De la Admisibilidad, se debe dar las siguientes situaciones…… 82
Legitimación Activa…… 84
Legitimación Pasiva…… 85
Efectos de la Sentencia……. 85
Objeto de Sentencia de Amparo…….. 85
El nuevo procedimiento de Amparo Constitucional…….. 85
Admisión de la solicitud de amparo……. 86
Citación del presunto agraviante…….. 86
Comparecencia…….. 87
Decreto de las pruebas admisibles……. 88
Debate oral…….. 88
Sentencia……. 88
Diferimiento de la sentencia……. 89
Apelación……. 89
Procedimiento de la segunda instancia…….. 90
Código de Procedimiento Civil……. 90
Consecuencias de la falta de comparecencia del Juez autor del fallo impugnado a la audiencia oral…… 92
Procedimiento cuando las violaciones no surgen de una decisión judicial…….. 95
Razones que justifican la instauración del nuevo régimen procedimental del amparo sobrevenido…….. 95
Naturaleza de la tutela judicial efectiva…….. 96
Infracción de la tutela judicial efectiva……. 97
El Amparo Constitucional…….. 98
El Amparo Constitucional como recurso procesal para el restablecimiento de derechos fundamentales vulnerados…….. 99
Efectos del Amparo Constitucional……. 99
Procedimiento de Juicio de Amparo Constitucional según

sentencias vinculantes de la Sala Constitucional…….. 101
Caracteres generales del nuevo procedimiento de amparo……. 101
El debido proceso en el procedimiento de amparo…….. 102
Carácter vinculante del fallo……. 105
Valoración de pruebas…….. 107
Querella Judicial, interdicto de obra nueva……. 108

CONCLUSIONES…… 112

RECOMENDACIONES ……. 115

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS…… 117

Anexos

Anexo A. Sentencia caso cobro de cuotas de condominio ……. 124
Anexo B. Sentencia caso de legitimidad para invocar demandas.. 129
Anexo C. A Sentencia caso cobro de cuotas de condominio…….. 139
Anexo D. Sentencia caso Rendición de cuenta del Administrad… 147
Anexo E. Sentencia caso de violación al derecho del debido proceso y a la defensa……. 157
Anexo F. Sentencia caso solicitud de Amparo Constitucional por suspensión del servicio de agua…….. 166
Anexo G. Sentencia caso Amparo Constitucional suspensión del servicio de agua……. 172
Anexo H. Propuesta de Ley de Propiedad Horizontal, Asamblea Nacional de la Republica Bolivariana de Venezuela……. 178

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
ÁREA DE DERECHO ESPECIALIDAD EN PROCESAL
SEDE VALENCIA ESTADO CARABOBO

RECURSOS PROCESALES PARA GARANTIZAR EL DEBIDO PROCESO Y EL DERECHO A LA DEFENSA DE LOS PROPIETARIOS FRENTE A LAS DECISIONES DE LA JUNTA DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO COCOTERO MAR II, MUNICIPIO SILVA, TUCACAS ESTADO FALCÓN, PERIODO 2003-2008

Autor: Ligia Monsalva Briceño
Asesor: Prof. Dr. Edgar Núñez Alcántara
Fecha: Junio 2010

RESUMEN

Investigación monográfica documental su objetivo es determinar los recursos procesales que garanticen el debido proceso y el derecho a la defensa de los propietarios frente a las decisiones de la junta de condominio del edificio Cocotero Mar II, Municipio Silva, Tucacas Estado Falcón, durante el lapso 2003-2008, investigación jurídica documental monográfica explorativo y descriptivo. Se sustenta con un apoyo bibliográfico y documental con un enfoque de criterios, conceptualizaciones, conclusiones y recomendaciones, productos del pensamiento de la Autora, Metodología a través de lecturas evaluativas, resumen lógico y fichas de trabajo, y se materializo a través del análisis del contenido de naturaleza cualitativa, importancia del trabajo contribuye a un aporte teórico sobre recursos procesales a invocar como mecanismo de defensa por decisiones arbitrarias de las juntas de condominio la colectividad que vive bajo el régimen de Propiedad Horizontal obtiene conocimiento sobre derechos ,obligaciones en su condición de copropietarios de apartamentos locales, áreas comunes y los recursos procesales para invocarlos cuando sus derechos sean vulnerados. Conclusiones la junta de Condominio antes citada se extralimita en el ejercicio de sus atribuciones que le confiere el marco legal que rige para propiedad horizontal, usurpa funciones de entes públicos al suspender servicios fundamentales como agua, electricidad, uso, gozo y disfrute de la propiedad; se evidencio el desconocimiento legal por parte de los copropietarios, ante las medidas de la junta de condominio para ejercer su derecho a la defensa, recomendaciones, para vivir en armonía en comunidad es necesario conocer y respetar los derechos y obligaciones de cada uno de los integrantes de propiedad horizontal. **Descriptores:** Decisiones de la junta de condominio, recursos procesales, Justicia de Paz, acción de amparo, interdicto de Obra nueva, derecho a la defensa y al debido proceso.

INTRODUCCIÓN

Es conveniente señalar, el hombre no vive aislado, sino en sociedad y esa vida de relación está regulada por el derecho, el cual es un conjunto de normas de conducta que hacen posible la vida en común y resultan indispensables para vivir armónicamente, la tendencia actual en el mundo es hacia la expansión de comunidades bajo el régimen de propiedad horizontal motivado al crecimiento de la población y a la escasez de terrenos en las grandes urbes.

En la legislación venezolana no existen una norma que nos defina el concepto de propiedad horizontal, Fernández Martín (1962), la define como: “una propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencia y servicios comunes del inmueble”.

Como resultado, de lo antes expuesto, la propiedad horizontal es una figura jurídica específica donde se conjugan dos derechos: el derecho de propiedad del apartamento o local y el derecho sobre las cosas comunes del inmueble, es decir, el derecho de la propiedad del apartamento o derecho individual y el derecho de todos los propietarios sobre las cosas comunes o derechos colectivos, lo cual crea relaciones de reciprocidad o interdependencia, de vecindad y de solidaridad basadas en derechos iguales.

Por consiguiente, en nuestro país el sistema de propiedad horizontal se constituye por imperio de la ley y nace por decisión de los propietarios de un

inmueble decisión que debe ser expresada en forma autentica y con la Protocolización del documento de Condominio de conformidad con la Ley que rige la materia.

En Venezuela la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 18 de agosto de 1983 Gaceta Oficial Nro. 3241 Extraordinaria establece las normas de (condominios) entre ellas se contemplan las atribuciones de las juntas de condominios, entre otras, en este sentido, los integrantes de las Juntas de Condominio carecen del conocimiento de la normativa jurídica que rige la materia de propiedad horizontal y se extralimitan en sus actuaciones y en su gran mayoría conculcan y violan las normas del debido proceso y el derecho a la defensa.

Tal es la importancia, que en nuestra época se reconoce en las diversas Constituciones a nivel internacional este fin esencial del Estado “el brindar tutela jurídica a los ciudadanos que la invoquen ante la vía jurisdiccional por considerar que ha sido lesionado en sus derechos subjetivos”. La Constitución de la República Boliviana de Venezuela (1999) en su artículo 26 establece: “Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de la 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”.

Considerando este principio constitucional de la tutela efectiva de derechos fundamentales, el presente Proyecto de Investigación monográfica, se sustenta con un enfoque de investigación científica, humanístico y sociológico por cuanto el investigador jurídico desglosa leyes, analiza Jurisprudencia, crea, conoce y analiza teorías, estudia doctrina, crea conceptos, leyes, generaliza y profundiza en conocimientos ya establecidos,

con el propósito de cambiarlos, modificarlos e interpreta fenómenos sociales su objetivo es lograr nuevos conocimientos en el campo jurídico.

Con referencia a lo anterior, Kelsen, (1953, citado por Navas 2004). “El derecho, además de ser una ciencia normativa, también es concebido como una ciencia social y humanística. Por ser el derecho un fenómeno social, la ciencia del derecho forma parte del grupo de ciencias que estudia la sociedad desde distintos puntos de vista a través de la Sociología Jurídica” (p. 4).

De acuerdo con lo antes expuesto, la sociología jurídica se encarga de los estudios de los fenómenos sociales, siempre que estos tengan relación con lo jurídico bajo este enfoque de la vida social en diversas disciplinas entre las que podemos señalar la filosofía del derecho, el derecho como una ciencia social y humanística que estudia los principios del ser, del conocer y del obrar.

Con relación al tema en estudio, el cual es un producto exclusivamente jurídico social por cuanto se estudian los hechos sociales en correspondencia con el alcance y significado de las normas referentes a la Ley de Propiedad Horizontal (condominio) el cual su aplicación se establece en función de la participación efectiva de una estructura social que convive en un ámbito de propiedad horizontal.

Es seleccionado para el estudio, del presente trabajo el Edificio Cocotero Mar II ubicado en Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón, el cual es un inmueble construido para ser ofertado a personas con fines recreativos y vacacionales, encontrándose a orilla de playas del Estado Falcón, con acceso directo a las playas del Parque Nacional Morrocoy,

conocido por sus exuberantes bellezas naturales, y conformado por cien (100) apartamentos que representan el cien por ciento (100%) de los copropietarios. Siendo esta comunidad de copropietarios la que a diario sufre de vulneración de sus derechos por las decisiones ilegales de la Junta de Condominio.

A tal efecto, surgió la necesidad de determinar los recursos procesales que garanticen el debido proceso y el derecho a la defensa de los propietarios frente a las decisiones de la Junta de Condominio del Edificio Cocotero Mar II, Municipio Silva Tucacas del Estado Falcón durante el lapso 2003 – 2008.

Es importante es el presente estudio de investigación, por cuanto los resultados contribuyen como aporte teórico sobre los recursos procesales a los copropietarios del Edificio Cocotero Mar II ubicado en Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón, ante las decisiones arbitrarias de la junta de condominio, así mismo la colectividad en general que es propietaria de apartamentos en el régimen de propiedad horizontal se beneficia al obtener conocimientos sobre sus deberes y derechos como propietarios de apartamento o locales y a través de este conocimiento invocar procedimientos extrajudiciales y judiciales, en situaciones de atropello de derechos fundamentales como es el debido proceso y el derecho a la defensa.

Es evidente que el aporte de la investigación deja un conocimiento pleno de los diferentes medio procesales extrajudiciales tal como la Justicia de Paz y jurisdiccionales Acción Amparo Constitucional, procedimientos ordinarios, interdicto por obra nueva que al ser interpuestos por la vía jurisdiccional crearía jurisprudencia e influyendo en el cese de atropellos, arbitrariedades

de las juntas de condominio, ocupando un lugar relevante en el debate actual, sobre la convivencia armónica en la Propiedad Horizontal, constituyendo un avance en la solución de problemas asociados al entorno socio cultural de copropietarios de inmuebles. Así mismo, el presente estudio de investigación promueve nuevas investigaciones en la temática de estudio. El proyecto de investigación fue factible de realizarse en el tiempo previsto, se contó con la colaboración personal y económica de un grupo de copropietarios del inmueble seleccionado para realizar el estudio de investigación.

El desarrollo de esta fase se llevo a cabo mediante una revisión de fuentes bibliográficas y documentales, aunado a la consulta de expertos para conformar un adecuado marco de referencia, el cual permitió precisar, delimitar, conceptualizar, comprobar el planteamiento del problema y los objetivos de la investigación sirvieron de base para la estructura y presentación del informe.

Considerando los objetivos se empleo una metodología para la presente investigación de nivel exploratorio descriptivo y de tipo documental donde se determino los recursos procésales que garanticen el debido proceso y el derecho a la defensa de los propietarios frente a las decisiones de la junta de condominios del Edificio Cocotero Mar II Tucacas Estado Falcón periodo 2003- 2008, las técnicas a utilizadas para la recolección de datos fue el análisis de contenido de naturaleza cualitativa, la observación documental, la lectura evaluativa y análisis jurídico de la información recopilada a través de textos, sentencias, revistas, entre otras, del análisis progresivo de la información estudiada surgieron las conclusiones y recomendaciones del presente estudio.

Con referencia a lo anterior, como instrumento de refuerzo para facilitar la recopilación y clasificación de la información, se utilizaron fichas de trabajo, esto permitió una mejor organización de la información extraída de las fuentes consultadas, utilizando adicionalmente entre otras, la técnica del subrayado, la técnica de asociaciones comparativas con otros países.

En este orden de ideas, se organizo la estructura del informe del trabajo en estudio en cinco (05) capítulos enunciados de la siguiente manera, Capítulo I. Analizar la Ley de Propiedad Horizontal en relación a las atribuciones de la Junta de Condominio, Capítulo II. Definir los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal, Capítulo III. Conocer las decisiones acordadas por la Junta de Condominio del edificio Cocotero Mar II de Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón durante el periodo 2003 – 2008, Capítulo IV. Indagar el procedimiento procesal, extrajudicial para garantizar los derechos fundamentales a los propietarios que conviven bajo el régimen de propiedad horizontal, Capítulo V. Identificar las diferencias de los recursos procesales jurisdiccionales para garantizar el derecho a la defensa y al debido proceso de los propietarios del edificio Cocotero Mar II de Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón.

Es de hacer notar, que la convivencia con los copropietario y la Junta de Condominio de el Edificio cocotero Mar II nos revela que muchos de sus miembros son personas que presentan el siguiente perfil: tienen las mejores intenciones para hacer el mejor trabajo en pro de la comunidad; cuentan con la disposición de tiempo que requiere el trabajo gerencial de un inmueble; generalmente, se trata de personas que gozan de un gran respeto de todos los copropietarios quienes depositan su confianza en ella (en no pocas ocasiones por excesiva comodidad) y normalmente, son personas que no tienen la preparación jurídica sobre la normativa especial que regula la

materia, constituyendo éste el primordial obstáculo para lograr los objetivos de la comunidad de propietarios.

Es evidente, entonces señalar que cuando no se tiene el conocimiento exacto de la materia jurídica de la materia sobre propiedad horizontal, los miembros de las Juntas de Condominios toman con gran frecuencia, una serie de decisiones que están fuera de todo contexto legal y que van a generar muchos reparos o resistencia del resto de los propietarios, especialmente de los abogados (destacando que tampoco no todos éstos son conocedores de la materia).

Ante la situación planteada, nuestra primera recomendación a cualquier junta de condominio es precisamente que asuman tanto el estudio de la normativa jurídica de la ley de propiedad horizontal (como también otras normas relacionadas con la materia: Código Civil ley de régimen municipal, legislación laboral, ambiental, normas cívicas de convivencia, entre otras) como la asesoría jurídica especializada por un profesional del derecho dedicado a estos temas, como su primer reto.

Es oportuno señalar que entre los hallazgos encontrados en el presente estudio, se observo el proyecto de Ley de Propiedad Horizontal elaborado por Asamblea Nacional la cual ha sido redactada con algunas innovaciones tales como:

En su título tercero establece que con el 10% de las viviendas vendidas se nombrara una junta provisoria de condominio representada por el constructor, dos propietarios y se elige un administrador, hasta que se venda el 75% de las viviendas, en el capítulo tercero da potestad al Tribunal de

Municipio para nombrar una junta de condominio Ad hoc cuando en un edificio no se postule nadie para conformar la junta de condominio.

Asimismo, establece los procedimientos para las demandas los cuales se introducirán en los Tribunales de Municipio, Primera Instancia respetando lo establecido en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil (CPC,) establece sanciones para los propietarios que no cumplan con sus obligaciones alteren la convivencia y el orden publico obligándolos a vender sus derechos en subasta pública.

Es significativo señalar, se establece una injerencia del Ejecutivo Nacional en cuanto los puestos de estacionamiento que no se encuentren asignados a viviendas, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de viviendas, locales u oficinas del inmueble. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen.

Entre los conceptos utilizados en el presente trabajo se destaco definición de propiedad Horizontal derechos y obligaciones de los copropietarios, derecho a la defensa y al debido proceso recursos procesales justicia de paz, Acción de Amparo constitucional, Interdicto de Obra Nuevo, dentro de estas conceptualizaciones fue posible el logro del objetivo propuesto en el presente estudio.

CAPITULO I

Analizar la Ley de Propiedad Horizontal en relación a las atribuciones de las Juntas de Condominios

Debido al cambio del uso del espacio y la transición de construcciones de viviendas de unifamiliar a multifamiliar a través de la construcción de edificios derivando la propiedad horizontal el cual se caracteriza cada propietario tiene un derecho exclusivo sobre su apartamento o local y un derecho de copropiedad sobre los elementos que todos utilizan disfrutan como por ejemplo; pasillos, escaleras, ascensores piscina, jardines, entre otros estas relaciones son reguladas a través Ley de Propiedad Horizontal.

Dada las consideraciones anteriores, la doctrina ha definido la propiedad horizontal como, una propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios, divididos por pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

En este orden de ideas, es una figura específica en donde se conjugan dos derechos: El derecho de Propiedad del apartamento o local (derecho individual), y el derecho sobre las cosas comunes del inmueble (derecho colectivo), su régimen incluye tanto la normativa que rige para la compraventa de apartamentos o locales comerciales en Propiedad Horizontal

como las disposiciones relativas a la constitución del documento de condominio y la administración de las cosas comunes.

Antecedentes de la propiedad horizontal

La expresión Propiedad Horizontal se ha difundido, ya en el curso del siglo XX, para designar el derecho, común en parte y privativo en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada una de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente.

Según se ha citado, el condominio de los predios urbanos con independencia habitacional fue conocido y regulado por algunos códigos civiles del siglo XIX, como el español, que se refería a la institución con el circunloquio de “casas cuyos diferentes pisos

Es evidente, la necesidad de la propiedad horizontal se torno patente a causa de las crisis de vivienda determinada por la Primera Guerra Mundial, que encareció la mano de obra y llegó, como protección a los inquilinos, a la congelación de los alquileres o a trabas en la subida de los mismos. El costo excesivo de las grandes casas y los inconvenientes del edificio de vivienda (porque no se aprovecha el costo del solar y por mayores gastos de pavimentación, alumbrado y transporte, entre otros) dificultan la adquisición de casas de pisos por una sola persona, expuesta además a corto plazo como efecto combinado de la depreciación de la moneda y del mantenimiento de las rentas, a obtener beneficio escasísimo de su capital. Y de ahí ese fraccionamiento de los edificios entre diversos dueño, con el menor desembolso que supone la adquisición de la vivienda para la familia y por la satisfacción que procura ser propietario de la residencia que se utiliza.

Si la propiedad horizontal comenzó por subdividir propiedades unitarias existentes, no tardaría, ante lo facilitados costos por la asociación de muchos, en convertirse en una industria de edificación de nueva planta, ya colectiva en cierto modo desde un principio se formar para abaratar costos y el uso del terreno para varias viviendas.

Además, de poseer un sentido social, en las capitales y ciudades principales de los países desarrollados y en vías de desarrollo es donde ha adquirido y mantiene difusión intensa el régimen de la propiedad horizontal. Por supuesto, desde estos prolegómenos y por cuanto resalta lo de “propiedad” de carácter privado, es sistema incompatible por completo con los pueblos de estructura colectivista; si bien en los mismos termina por existir algo similar aparte el título dominical, ni su innata potestad de enajenación cuando, con título vitalicio y transmisión más o menos pre ordenada por el legislador, se adjudica una vivienda a una familia, obligada al mantenimiento de la misma, en cooperación con los demás vecinos del edificio en cuanto a las partes comunes, y exentos todos ellos de un abono mensual, o de otra periodicidad, equiparable al alquiler de los países capitalistas.

Por consiguiente, volviendo a estos últimos, donde el enfoque de la cuestión es pertinente, conviene señalar la menor aceptación de la propiedad horizontal en los centros poblados de dimensiones menores, de 50.000 ó 30.000 habitantes; y esto por cuanto en los mismos está muy arraigada una tradición de vivienda propia en edificio exclusivo, con la alternativa del alquiler en la de varios pisos, entre otros factores de independencia y de espacio propios de tales núcleos habitados.

Por consiguiente, no constituye la propiedad horizontal, surgida de casas de cierta categoría, para obtener sus dueños rentas aceptables en concepto de alquileres, la vivienda característica de la clase popular. Puede sostenerse que, con escasas excepciones, es casi siempre para la clase media, cuando de transformadas propiedades particulares se ha llegado a la división horizontal.

En virtud de ello, los edificios de nueva planta, y proyectados ya para su venta dentro de este régimen, hay ya más posibilidades económicas para los varios sectores sociales, aunque siga predominando el requerimiento de la clase media, lo cual alterna con construcciones más modestas para cierto número de obreros calificados o con mayores recursos por otras circunstancias; así como con otros inmuebles, ya suntuosos, y en emplazamientos selectos desde el punto de vista urbanístico, destinados a la clase alta o a la adinerada en general.

En verdad, la proyección social de la propiedad horizontal no reside esencialmente en que coopera a resolver en parte el déficit habitacional. Se comprueba así porque, en sus primeras manifestaciones, la propiedad horizontal no significa ni la construcción de una casa más ni nuevo alojamiento para familia alguna; sino que se limita a que lo inquilinos precedentes, cuyas rentas se habían convertido en viles por el bloqueo dispuesto por ley o decreto, o de resultas de vertiginosos procesos inflacionarios, pasaban a convertirse en dueños de sus viviendas, con cese automático del abono de alquileres, reemplazos, cuando el pago nos efectúa al contado, por desembolsos muy superiores, aunque limitados en el tiempo, a cierto número de años por razón de las cuotas para amortizar el saldo pendiente de la operación.

Por consiguiente, la propiedad horizontal carece de principio de sentido social en cuanto a suministrar nuevas o mejores viviendas a quienes las precisan o apetecen; pero si posee incuestionable valor social desde el momento en que al facilitarles a amplísimos sectores de la sociedad, a miembros de la clase media en particular, cual ya se ha señalado, el acceso a la propiedad, y a una propiedad a que el hombre se siente tan apegado como la de la casa en que vive, se erige en poderoso factor de estabilidad económica y de paz social.

Según se ha visto, cuando la propiedad horizontal se origina por la consolidación de los inquilinos como nuevos propietarios de las mismas viviendas, se resuelve otro problema, de matiz económico más bien, pero de contenido social para pequeños propietarios, cuyos ingresos se habían basado, hasta la perturbación del régimen de alquileres, en las rentas de predios urbanos. El capital obtenido por la enajenación a inquilinos y ocupantes de la casa así dividida, ha permitido recuperar, por lo común con cierta merma, su capital a los ya ex propietarios; pero con ventaja sobre las ventas de propiedades ocupadas y de rentas bajísimas, bienes absolutamente depreciados en el mercado inmobiliario.

En este orden de ideas, condominio y convivencia, se insertan sobre propiedad horizontal, o cualquiera otro que se consulte, pone de relieve los caracteres simultáneos de individual y de colectivo que este dominio lleva consigo. Y es que a lo privativo de cada vivienda en su intimidad mayor, de puertas de cada uno para adentro, se suman partes comunes, cuyo dominio y conservación pertenecen a todos, y cuya enumeración circunstanciada se hará más adelante.

Lo anterior provoca, contra característica de la propiedad privada, tan exagerada en el Derecho Romano y en todos los pueblos latinos al que el mismo transcendió, que este dominio horizontal sea refractario al aislamiento vecinal. Precisamente el compartido dominio de algunas partes de la edificación obliga a cierta gestión conjunta o, cuando menos, a un acto coincidente paran delegar, por lapso mayor o menor, esas facultades de copropiedad en un agente común, sea individual o colegiado, si la administración es por demás completa.

De la misma manera, en Venezuela, el sistema de derecho de Propiedad Horizontal se constituye por medio de la Ley y nace por decisión del Propietario o de los Propietarios de un inmueble, de destinarlo a la venta de apartamentos o locales. Esta decisión debe ser expresada en forma auténtica y con el Registro del Documento de Condominio, por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente.

Esta decisión se establece**;** para aquellas edificaciones que se construyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y edificaciones ya construidas y ocupadas, siempre y cuando su Propietario o Propietarios decidan venderlo bajo esta modalidad. Su regulación data del 10 de junio de 1957, con la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal por apartamento. Posteriormente se promulgó en 1958 la Ley de Propiedad Horizontal, la cual fue reformada en fecha 26 de septiembre de 1978 y 18 de agosto de 1983. Esta última, publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 3.241 vigente.

La Ley de Propiedad Horizontal (Ley de Propiedad Horizontal, 1983). Es un conjunto de normas (estatutos) donde están recogidos todos los derechos y obligaciones que tienen los propietarios que habitan un inmueble vendido

bajo el régimen de propiedad horizontal. Se entiende esto por apartamentos y locales (división de hipoteca), con la finalidad de que estas normas al ser respetadas y aplicadas correctamente por los propietarios de los inmuebles, éstos puedan lograr una armónica vida en común.

La Ley de Propiedad Horizontal (1983), Número 3.241 Extraordinario, publicada en Gaceta Oficial de la Republica de Venezuela, la cual presenta las siguientes características:

a. Es un régimen específico para edificios divididos por apartamentos y locales, susceptibles de apropiación independiente. La enajenación de apartamentos y locales sólo se podrá realizar una vez cumplidas las formalidades de protocolización del Documento de Condominio. Concurren los apartamentos y locales con las cosas comunes. Concurren dos derechos, el derecho de Propiedad individual y el derecho de Propiedad común, indispensable para el disfrute y aprovechamiento de los apartamentos y locales, concurren las obligaciones de los Copropietarios en lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes, con las limitaciones y restricciones del derecho de Propiedad individual consagradas en el Documento de Condominio, su Reglamento y en la Ley de Propiedad Horizontal.

b. Seguidamente en orden de prelaciones prevalece la Ley que rige la materia, es la Ley de Propiedad Horizontal, subsidiariamente, en cuanto no se opongan a dicha Ley, las disposiciones del Código Civil y cualesquiera otras que sean aplicables, como el caso de la Ley de Registro Público, en lo relativo a los derechos por la compraventa de inmueble.

c. En cuanto a la fundamentación legal que rige la materia de propiedad horizontal, las funciones de la Junta de Condominio la misma es un órgano de la Administración del inmueble, cuyos objetivos es ejercer facultades de decisión y de gestión en todos los asuntos que interesan al Condominio. La Asamblea General de Copropietarios elige entre sus miembros y por mayoría de votos a la Junta de Condominio. Su funcionamiento y constitución es obligatoria en todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

Integración da la Junta de Condominio.

Está integrada por tres miembros principales, como mínimo y sus respectivos suplentes; todos los Copropietarios del Condominio, designados en Asamblea General. Entre los miembros principales designados, se elegirá por cantidad de votos o previo acuerdo, su Presidente, Secretario, y Tesorero.

Constitución de la Junta de Condominio.

Se constituye en un plazo perentorio de sesenta días, contados a partir de la protocolización de la venta del setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos y locales de inmuebles. No se puede constituir antes del registro de apartamentos y locales en el porcentaje citado, representa una mayoría determinante del inmueble y es necesario organizar la administración del Condominio.

Atribuciones de la Junta de Condominio.

Las atribuciones de la Junta de Condominio son la vigilancia y el control que sobre la administración del inmueble, establezca el Reglamento de la Ley y en especial:

a. Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios.

b. Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador.

c. Ejercer las funciones de Administrador en caso de que la asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo.

d. Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar reglamentación que fuere necesaria.

e. Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador.

f. Autorizar al Administrador para que ejerza en juicio la representación de los Propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes.

La Ley contempla asimismo, que en el Reglamento de Condominio del inmueble también se establezcan entre otras normativas, las atribuciones de la Junta de Condominio, dentro de las cuales debe ejercer dichas funciones sin remuneración.

Atribuciones de la Junta de Condominio

La Ley de Propiedad Horizontal establece:

Son atribuciones de la Junta de Condominio todas las que señala en su artículo 18 la Ley de Propiedad Horizontal, así como las que a continuación se especifican, artículo segundo:

a). Cumplir y hacer cumplir por el administrador, a los propietarios y residentes, las resoluciones de la Asamblea General de Propietarios, las disposiciones del Documento de Condominio y la Ley de Propiedad Horizontal.

b). Designar para un mejor logro de sus gestiones, comisiones especiales tanto de trabajo, como de organización de eventos deportivos, recreativos y sociales entre los propietarios, previo acuerdo con ellos.

c). Recomendar al Administrador el nombramiento y la destitución de los empleados, de acuerdo a la necesidad del Conjunto.

d). Estudiar e impartir su aprobación a todo contrato que regule cualquier servicio a prestarse en el conjunto, sin cuyo requisito no podrán ser firmados por el Administrador a partir de la aprobación de este Reglamento.

e). Estudiar e impartir su aprobación a todo Contrato de Arrendamiento y/o de concesión de bienes comunes, sin cuyo requisito no podrán ser firmados por el Administrador.

f). Recomendar al Administrador las modificaciones en los servicios que considere necesarios para reducir los gastos del condominio.

g). El Fondo de Reserva es el que establece la Ley de Propiedad Horizontal, y será administrado por la Junta de Condominio con dos firmas conjuntas de tres de sus integrantes: Este fondo debe estar colocado en instituciones bancarias que garanticen un buen rendimiento. La Asamblea de Propietarios, a solicitud de la Junta de Condominio, podrá establecer un porcentaje de retención superior al diez por ciento (10%) de los gastos

mensuales. La Junta de Condominio presentará ante la Asamblea General de Propietarios los estados de cuenta demostrativos del nivel del Fondo así como de su rendimiento y movimiento si fuese el caso.

h). La Junta de Condominio podrá disponer de otras cuentas bancarias para manejar gastos menores y/o fondos autofinanciados por actividades inherentes a la comunidad. Es obligatorio el llevar registros de los estados de cuenta bancarios, así como las facturas originales de gastos con anotaciones en las mismas sobre su destino y uso. La Junta de condominio deberá presentar ante la Asamblea General Ordinaria de Propietarios (al momento de la entrega de su gestión), un balance escrito demostrativo de todos los ingresos y egresos, así como la entrega formal de chequeras, inventarios de material y herramientas propiedad de la comunidad y un informe de todas las actividades desarrolladas a lo largo del año de sus funciones. Todo esto con la finalidad de que la siguiente Junta de Condominio tenga en sus manos, en la misma Asamblea que la eligió, toda la información y cuentas bancarias que le permita la inmediata administración de los bienes del edificio.

La Junta de Condominio, podrá reglamentar el acceso al Conjunto residencial a través de los medios que consideren más convenientes para los propietarios, familiares, invitados o dependientes. En tal sentido podrá establecer la utilización del carnet, pases, formularios, registros, documentos o cualquier otra forma idónea, en el mejor logro de un mayor control, con el fin de evitar el acceso al Conjunto de personas ajenas al mismo, artículo tercero, (L.P.H.).

La Junta de Condominio podrá establecer horarios para el uso de los servicios comunes y para el acceso a las instalaciones y cerrar aquellas dependencias o instalaciones al conjunto cuando lo considere conveniente

para fines de mantenimiento. Así mismo, podrá dictar reglamentaciones particulares sobre aquellas áreas, servicios, dependencias e instalaciones del conjunto que estimen convenientes, artículo cuarto, (L.P.H.).

La Junta de Condominio llevará un archivo de correspondencias recibidas y enviadas, estados de cuentas bancarias, chequeras, fotografías, entre otros, del edificio el cual estará a cargo del Conserje como custodio de los mismos, artículo quinto, (L.P.H.).

Atribuciones del Administrador

Las atribuciones del administrador son las señaladas en el Titulo Segundo de la Ley de Propiedad Horizontal y las demás que señalaran la Junta de Condominio y la Asamblea General de Propietarios, artículo sexto, (L.P.H.).

Que es el Documento de Condominio

Es el registro o protocolización (artículos 26 al 38 Ley de Propiedad Horizontal) que tiene que hacer ante la oficina subalterna de registro de la Jurisdicción donde esté ubicado el bien, el propietario o los propietarios (Empresas constructoras, asociaciones, etc.) de un inmueble, para poder proceder legalmente a venderlo bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

En otras palabras y valiéndonos un poco del recurso que nos brinda la analogía, podemos decir que el documento de condominio es algo así como la partida de nacimiento o el acta constitutiva de un inmueble que se construye con la finalidad de ser vendidos por apartamentos y/o locales.

Particularidades que debe contener para su registro.

a. La voluntad de venderlo en propiedad horizontal.

b. Descripción del terreno, del edificio y sus títulos de propiedad.

c. Los pisos, apartamentos y dependencias de que consta así como las especificaciones de sus linderos.

d. Descripción de las cosas comunes del edificio en general.

e. Descripción de las cosas comunes a determinados apartamentos.

f. Indicación precisa del destino dado al edificio.

g. Indicación del destino dado a cada apartamento.

h. Valor total del edificio.

i. Valor de cada apartamento.

j. Porcentaje o alícuota que corresponda a cada propietario de apartamento sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del edificio.

k. Los gravámenes que pesan sobre el inmueble (hipotecas).

l. Cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar.

A los efectos de esto, el documento de condominio en la oportunidad del registro debe ir acompañado de los planos explicativos del inmueble, sus dependencias, instalaciones y, en dado caso, de sus modificaciones si las hubiera. También se acompañaran, a dicho documento las cédulas de habitabilidad expedidas por las autoridades sanitarias y municipales, así como del reglamento del condominio para que sean agregados al cuaderno de comprobantes que conserva el registrador subalterno.

De acuerdo con la importancia del contenido que encierra este documento, es recomendable alertar a los compradores de apartamentos y locales para que exijan al registrador un ejemplar de dicho documento para que se lo lean antes de formalizar la protocolización de dicho inmueble, es decir, deben constatar en éste documento que todas las características del bien en cuestión, así como sus particularidades, estén claramente definidas y descritas por él.

A manera de resumen final, es importante señalar, que las personas que integran las juntas de condominios deben reunir un perfil que les permita el manejo de los principios que deben regir para mantener una relación objetiva entre las juntas de condominios y los propietarios.

El principio de objetividad: En todas la situaciones que atienda una junta de condominio donde estén inmersos asuntos relativos a algún copropietario o grupo de ellos, debe privar la ponderación imparcial de las distintas variables para que las decisiones que se tomen, sean considerando siempre la justicia y la equidad. Esto nos conduce a un segundo principio:

La supremacía del interés colectivo o general: No es otra cosa que ante cualquier circunstancia o duda, las decisiones de la junta de condominio deben siempre hacer prevalecer el interés general sobre el particular, cuando estén confrontados los intereses generales con los particulares. Ello, considerando las excepciones que haya establecido la ley en salvaguarda de "intereses vitales" como la vida o la integridad física de las personas o cualquier otro bien definido, que obligue a respetarlos por imperio de la ley.

La comunicación: Nos remitimos aquí a lo que antes dijimos sobre el principio de la "relación comunicacional" tratado en el punto anterior.

Agregamos sí, que hay muchas formas de propiciar la comunicación entre la junta de condominio y los propietarios; y es más, posiblemente una de las misiones de ésta sea la de fomentar la buena comunicación y solidaridad entre todos los copropietarios, siendo esto una herramienta muy efectiva de solucionar los normales conflictos que ordinariamente se presentan en las comunidades. La buena comunicación se basa en el diálogo y éste es capaz de resolver cualquier conflicto, aún entre las partes más encontradas. La comunicación es la base de todo acuerdo.

En consecuencia, las juntas de condominio de acuerdo a lo previsto en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, se trata de un ente delegado o lo que es lo mismo, “Mandatario” que no puede actuar más allá de las pautas que le ordena su “Mandante” como lo son el documento de condominio, su reglamento, las Leyes de la Republica Bolivariana de Venezuela, las decisiones y acuerdos de las asambleas; por lo tanto no podrá hacer mas allá de lo que le ordenan las atribuciones legales dentro del marco de su competencia, con la aprobación del 75% de los propietarios en asuntos ordinarios y en construcción, reparaciones y obras extraordinarias el 100% del voto favorable de los propietarios con carta poder de autorización, sin extralimitarse en los parámetros y ordenes que previamente se la haya dado por los instrumentos legales antes descritos.

CAPITULO II

Definir los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal

Es evidente que vivir en armonía en comunidad es necesario conocer y respetar los derechos y obligaciones cada uno de los que integran dicha comunidad sobre todo los que viven en régimen de propiedad horizontal, considerando que la palabra derecho adquiere distintas connotaciones según el contexto con que se utiliza.

Según Kelsen, H, (1993). La palabra derecho proviene del vocablo latino *directum*, que significa no apartarse del buen camino, seguir el sendero señalado por la ley, lo que se dirige o es bien dirigido. En general se entiendo por Derecho, conjunto de normas jurídicas, creadas por el estado para regular la conducta externa de los hombres y en caso de incumplimiento esta prevista de una sanción judicial.

El Derecho es el conjunto de normas que imponen deberes y normas que confieren facultades, que establecen las bases de convivencia social y cuyo fin es dotar a todos los miembros de la sociedad de los mínimos de seguridad, certeza, igualdad, libertad y justicia.

Visto los planteamientos anteriores, el ser humano nace, vive, se desarrolla y muere en sociedad, se interrelaciona y convive con sus semejantes para satisfacer necesidades fundamentales de alimentación, vivienda, salud, seguridad entre otras. Al relacionarse con los demás

individuos se expresan ciertas conductas que tienen fundamento en el acuerdo de voluntades, sin embargo no siempre existe solidaridad y colaboración entre las personas por lo que eventualmente esas conductas se ven afectadas por conductas contrarias, indiferentes e incluso violentas que provocan conflictos que es necesario normar a través de las fuentes del derecho.

Por consiguiente, para evitar dichos conflictos y proteger los intereses de los individuos, es necesario establecer bases para resolverlos , lo cual se logra mediante la implantación de normas o reglas que se deben de respetar y hacer cumplir, como una forma de organización social, cuyo fin es la protección, seguridad, justicia y bien común.

En este orden de ideas se puede citar, que derecho es el sistema de normas, principios e instituciones que rigen de manera obligatoria, el actuar del hombre en sociedad, para aclamar la justicia, la seguridad y el bien común.

Características del Derecho.

1. El Derecho es un conjunto de normas jurídicas: No todas las normas que rigen la conducta del hombre son de naturaleza jurídica, pues existen otro tipo de normas (religiosas, morales, de trato social). Solamente son “jurídicas” aquellas normas que regulan relaciones de justicia, entre dos o más personas cuando e encuentran vinculadas con derechos y obligaciones recíprocos, ya sea por un contrato, o por hechos ilícitos.

2. Regula la conducta del hombre: Únicamente el actuar del hombre es objeto de relaciones de justicia, pues su naturaleza racional (pues solo el hombre tiene inteligencia y voluntad) lo cual lo convierte en un ser con

capacidad jurídica, la cual es la aptitud que tiene toda persona en ser titular de de derechos y obligaciones.

3. En sociedad: Solo en la sociedad se dan las relaciones de “alteridad” (“alter”-otro) aquella que se da entre dos o más personas estableciéndose obligaciones cabe decir, que el termino obligaciones según Cabanellas. Pag. 611 Derecho (v.) y Obligación, términos a la vez complementarios y auténticos y antitéticos resumen así todas las relaciones y aspectos jurídicos, de ahí la complejidad de su concepto y la dificultad de una exposición adecuada La etimología de la palabra de origen latino e injerta en las instituciones de Justiniano *“Obligatio est vinculum juris que necessitate astringimur alicujus rei solvendae; id est, facindae vel prestandae”* (La obligación es un vinculo jurídico que necesariamente constriñe a cumplir algo, ya sea hacerlo ya a omitirlo). La obligación es un precepto de inexcusable cumplimiento.

En este mismo orden de ideas Cabanellas. (1981) Pág. 616. Define lo que es obligación civil en el Derecho Romano la obligación cuya validez estaba reconocida y se encontraba sancionada por una acción a favor del acreedor. En la época justinianea, la obligación sancionada por el Derecho Civil, en oposición del derecho pretorio. La que da derecho a exigir su cumplimiento la que permite ejercer una acción en caso de incumplimiento, ya para restablecer la situación o para obtener el resarcimiento consiguiente. En concepto contemporáneo y especifico, la regulada por la legislación civil, frente a la obligación mercantil. (v). La exigible legalmente, pero no valedera en el fuero de la conciencia.

En este mismo sentido, Cabanella. (1981) Pág. 99. Del latin *directus*, directo, de *dirigere,* enderezar o alinear. Desde este prefacio etimológico, en que la voz española, y las más o menos emparentadas de las otras lenguas vivas de mayos difusión, como el francés (Droit), el italiano (Diritto), el inglés (Right) el catalán (Dret), el alemán (Recht), el portugués (Direito), se aparta por completo de la equivalente latina, que es *"Jus"* (v), el derecho expresa rectitud, el proceder honrado, el anhelo de justicia y la regulación equitativa en las relaciones humanas. La complejidad de esta palabra, aplicable en todas las esferas de la vida, y la singularidad de constituir la fundamental en esta obra y el todo mundo jurídico (positivo, histórico y doctrinal), aconsejan más que nunca proceder con orden y detalle.

Es significativo destacar que el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela enuncia: "Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes".

Por consiguiente, el derecho de propiedad: el que corresponde al dueño de una cosa para gozar, servirse y disponer de la misma según la conveniencia o la voluntad del mismo, el concepto clásico se decía, sintética y tajantemente, el derecho de usar y abusar de una cosa; pero el sentido social y jurídico moderno se opone a la destrucción de la riqueza, e incluso a la pasividad en cuanto a la explotación de los bienes, que poseen siempre aun de modo indirecto, utilidad pública.

Para evitar fáciles repeticiones y eludir complejas sutilezas, los aspectos jurídicos del dominio se analizan en la voz Propiedad (v.) así como en sus numerosas especies, en la continuación alfabética. Así mismo podemos establecer, el derecho al uso de áreas comunes. En el derecho internacional se ha trasladado este sistema de armónica convivencia jurídica a través de la llamada política de buena vecindad,

Por consiguiente, el derecho de vecindad y no horizontal, sino vertical por la comunidad de convivencia en el mismo edificio y por las relaciones derivadas de parciales condominios; y es el derivado del régimen de propiedad horizontal. El derecho de vecindad en el diccionario enciclopédico de Derecho jurídico Cabanellas (1981). Lo define colección de preceptos legales, convencionales y consuetudinarios que regulan las relaciones patrimoniales entre los vecinos mediante limitaciones del derecho de propiedad

De la misma manera, la Ley de Legislación Colombiana de Propiedad Horizontal en su artículo 4° Propiedad de las Zonas Comunes: Los propietarios de las unidades inmobiliarias cerradas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual en relación al conjunto. Dicha participación será establecida de acuerdo al régimen de propiedad horizontal. La participación de cada copropietario guardará relación entre su área privada y el total de las áreas privadas de la Unidad Inmobiliaria Cerrada, establecida de acuerdo al régimen de copropiedad y de propiedad horizontal.

Los apartamentos y locales a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase actos entre vivos o por causa de muerte. En caso de enajenación de un apartamento o local, los dueños de

los demás, por este solo título, no tendrán derecho de preferencia. Artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal (1983).

El uso y disfrute de cada apartamento o local estará sometido a las siguientes normas:

a) Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento o local.

b) Mantener en buen estado de conservación su propio apartamento o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quien deba responder.

c) Consentir las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9º de la presente Ley, teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios.

d) Permitir la entrada a su apartamento o local a los fines previstos en los literales anteriores.

e) Usar y disfrutar del apartamento o local conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo.

f) No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.

g) No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres. Artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Es evidente el propietario de cada apartamento o local podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras al Administrador. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración o modificación alguna y si advierte la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo al Administrador. Artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983)

Son cosas comunes a todos los apartamentos:

a) La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción.

b) Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones.

c) Las azoteas, patios o jardines. Cuando dichas azoteas, patios o jardines solo tengan acceso a través de un apartamento o local necesariamente serán del uso exclusivo del propietario de éste.

d) Los sótanos, salvo los apartamentos y locales que ellos se hubieren construido de conformidad con las Ordenanzas Municipales. Si en dichos sótanos hubieren puesto de estacionamiento, depósitos o maleteros se aplicarán las disposiciones especiales relativas a los mismos.

e) Los locales destinados a la administración, vigilancia o alojamiento de porteros o encargados del inmueble.

f) Los locales y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes.

g) Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares.

h) Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común.

i) Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio.

Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada uno de los apartamentos o locales, caso en el cual el puesto asignado a un apartamento o local no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de apartamento o locales

del edificio. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento.

El Ejecutivo Nacional, mediante Reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen.

j) Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada uno de los apartamentos o locales o a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento o local no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local.

k) Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada uno de los apartamentos y locales.

l) Serán asimismo cosas comunes a todos los apartamentos y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular los apartamentos, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes; artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

“Los derechos de cada propietario en las cosas comunes son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento o inseparables de ellas y se

considerarán comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2º". Artículo 6 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

"A cada apartamento se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de modulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada apartamento no alterarán la cuota atribuida, que solo podrá variarse por acuerdo unánime. Artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

"Cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legitimo de los demás, salvo que de conformidad con esta Ley se haya atribuido su uso exclusivamente a un determinado apartamento o local o a determinados apartamentos o locales. No podrán acordarse la división de las mismas sino en los casos en que lo autorice la presente Ley o la Asamblea de los copropietarios por el voto de las dos terceras partes de sus miembros, y en este último caso siempre y cuando se obtengan los permisos de las autoridades competentes". Artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Las mejoras de las cosas comunes solo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios. Tales mejoras podrán ser suspendidas por la autoridad judicial, a solicitud de uno o más propietarios, por los motivos siguientes:

a) Cuando fuesen contrarias a la ley o al documento de condominio.

b) Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble.

c) Cuando su costo no está debidamente justificado.

d) Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio.

e) Cuando lesionen cualquiera de los derechos de uno o más propietarios. Las reclamaciones serán formuladas ante los Tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de la obra nueva. Artículo 9 de la Ley De Propiedad Horizontal, (1983).

Para construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar actos que afecten la conservación y estética del inmueble se requiere el consentimiento unánime de los propietarios, siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes. Artículo 10 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Son gastos comunes a todos los propietarios o parte de ellos, según el caso:

a) Los causados por la administración, conservación, reparación o reposición de cosas comunes.

b) Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75%) por lo menos, de los propietarios.

c) Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio. Artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

En este orden de ideas, los propietarios de apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme el artículo 7º, le hayan sido atribuidos. Sin embargo si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a un apartamento en los casos autorizados por esta Ley, serán por cuenta del propietario de dicho apartamento la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su apartamento en favor de los propietarios restantes.

En tal caso, el apartamento abandonado se hace común a éstos, en proporción a los porcentajes que les corresponden sobre los bienes comunes a todos los apartamentos. El propietario que abandone su apartamento deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio, acompañada del documento donde conste el abandono. Artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Así mismo, la obligación del propietario de un apartamento o local por gastos comunes, sigue siempre a la propiedad del apartamento o local, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquiriente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto.

Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido

en mora enajene el apartamento. Artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando están justificados por los comprobantes que exige esta Ley.

Con respecto a las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva. Artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán del privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá al privilegio especial indicado en el Ordinal 4º del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil. Artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por los menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las proporciones dichas.

Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble, éstos tendrán derecho a adquirir a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que retirasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble. Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzare las proporciones indicadas en el artículo anterior, los propietarios decidirán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Si ésta fuere acordada, los gastos correspondientes serán considerados como comunes. Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983).

Por lo anteriormente señalado es necesario conocer la definición de ¿Quiénes son los propietarios ante la Ley?

Son propietarios todos los que hayan adquirido su inmueble por documento otorgado ante el registrador subalterno de la Jurisdicción donde esté ubicado el bien. A tal efecto, el Registrador es el único autorizado por la ley para dar fe de la legitimidad de la transacción, pero en ningún caso acredita la propiedad del bien, pues el notario lo único que hace es dar fe de la autenticidad de las firmas. Es de hacer notar, que no existe discriminación entre los que compren a crédito y los que compren al contado.

Derechos y obligaciones de los Propietarios.

Se observa claramente, que los derechos y obligaciones de los propietarios de edificios están previstas en la Ley de propiedad horizontal vigente Gaceta de la República de Venezuela Número 3.241 Extraordinario, 18 de agosto de 1983, los derechos de cada propietario en las cosas

comunes son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento. (Artículo 6 Ley de Propiedad Horizontal).

El propietario de cada apartamento o local podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras al Administrador. (Artículo 4 Ley de Propiedad Horizontal).

Según se ha citado, cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás, salvo que de conformidad con la Ley se haya atribuido su uso exclusivamente a un determinado apartamento o local.

El uso y disfrute de cada apartamento o local estará sometido a las siguientes normas (Artículo 3 Ley de Propiedad Horizontal):

a. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento o local.

b. Mantener en buen estado de conservación su propio apartamento o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder

c. Consentir las reparaciones que exija el servicio del edificio y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento

(75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9° de la presente Ley, teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios.

d. Permitir la entrada a su apartamento o local a los fines previstos en los literales anteriores.

e. Usar y disfrutar del apartamento o local conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo.

f. No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.

g. No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

A cada apartamento se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada apartamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime. (Artículo 7 Ley de Propiedad Horizontal).

De acuerdo con la vigente Ley de Propiedad Horizontal, el propietario de un apartamento o local adquirido en un edificio vendido bajo el régimen de propiedad horizontal tiene los siguientes derechos:

a. Venderlo e hipotecarlo (Artículo 2).

b. Hacer uso de todas las áreas comunes del edificio (Artículo 3 y 8).

c. 3. Hacer uso de las áreas comunes a determinados apartamentos, según el documento de condominio. (Artículo 3 y 8).

d. Usar y disfrutar del apartamento y todas sus dependencias. (Artículo 545 Código Civil. Ver también, lo concerniente a la tradición y el saneamiento de la cosa vendida artículos 1486 al 1525 del Código Civil).

e. Intervenir en la administración de los bienes comunes. (Artículo 21 y 22).

f. Realizar todas las obras que considere necesarias dentro del apartamento sin perjudicar los derechos de los demás propietarios. (Artículo 4).

g. Impugnar ante el Juez (Artículo 25) los acuerdos de la mayoría que violen lo dispuesto en la Ley o el documento de condominio o cuando existan indicios del abuso de derecho.

Ejemplos:

a. Las cuentas o informes que presenten los administradores o juntas de condominio no deben estar amañados.

b. Los acuerdos de quitarle el servicio de agua a quienes no estén al día con sus pagos de expensas condominiales.

Nota: Se llama abuso de derecho, al hecho de usar un derecho con una intención diferente a aquella que le da justificación.

En el caso del ejemplo No. 2 el acuerdo es nulo porque se cae en el error primero; de violar la propiedad privada al manipular instalaciones privativas del inmueble (artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal). Segundo: porque se infringen las garantías constitucionales consagradas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela que establecen el derecho a la salud y por último porque toda Asamblea de Propietarios carece de fuerza jurisdiccional para aplicar tan desmedida sanción.

El Legislador previo en la ley las sanciones que deben aplicárseles a los propietarios que continuamente irrespeten el derecho de los demás cuando expresa en el artículo 39 lo siguiente: "El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsables de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción, será resuelto en Asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad".

De las Obligaciones de los Propietarios

Artículo 12. Son obligaciones de cada propietario:

a. Contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a una vivienda bien por esta Ley o por el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, serán por cuenta del propietario de dicha vivienda la totalidad de los gastos de mantenimiento de los

mencionados bienes; así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Así mismo estará obligado al pago de los gastos no comunes a que se refiere el parágrafo único del artículo anterior.

b. En el instrumento público mediante el cual se transmita, por cualquier título, la vivienda, local u oficina, el tramite deberá presentar la solvencia de condominio emanada por el ente administrador, al momento de protocolizarlo por ante la oficina de registro inmobiliario correspondiente.

c. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidas en su vivienda, local u oficina, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

d. Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

e. Consentir en su vivienda, local u oficina las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 4, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

f. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley, a la dotación del

fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de emergencia.

g. Asistir por si o mediante representante debidamente autorizado, a las asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen.

h. Comunicar a quien ejerza las funciones de administrador de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda, local u oficina en un lapso no mayor de 60 días continuos, contados a partir de la fecha de protocolización.

i. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su vivienda en favor de los propietarios restantes. en tal caso la vivienda abandonada se hace común a estos en proporción a la cuota de participación que le corresponde sobre los bienes comunes de todas las viviendas o locales. el propietario que abandone su vivienda o local deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio acompañada del documento donde conste el abandono.

j. Será obligación del propietario que forme parte de las comunidades agrupadas previstas en el literal c del artículo 1 de la Presente Ley, el pago tanto de la cuota de mantenimiento que establezca el documento de condominio, así como aquellas cuotas que correspondan al mantenimiento general del urbanismo.

k. Será obligación de la comunidad: la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de salidas, habitabilidad y seguridad.

La obligación del propietario de una vivienda, local u oficina por gastos comunes sigue siempre a la propiedad de la vivienda local u oficina, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto. Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento. Artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Las contribuciones para cubrir los gastos comunes podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por quien ejerza sus funciones. Dichas contribuciones deberán ser pagadas al administrador por el propietario del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la planilla de liquidación de gastos comunes. Debiendo el propietario notificar oportunamente al administrador del pago realizado, a los fines de obtener el recibo original debidamente cancelado, por ser este el documento que libera la obligación del pago.

El propietario que no efectúe el pago dentro del plazo previsto en el primer aparte del presente artículo, deberá efectuarlo a la persona autorizada por el administrador para recibirlo, ó pena de incurrir en lo previsto en el último aparte del artículo 1286 del Código Civil; y por ende estará obligado a sufragar todos los gastos que por efecto de ese incumplimiento se genere a tenor de lo dispuesto en el artículo 1297 del referido Código.

No obstante el propietario que faltare a la obligación responderá de forma individual civil, penal y administrativamente por los daños y perjuicios que cause a la comunidad o a cualquiera de los copropietarios; sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar por efecto tal incumplimiento. Los intereses de mora serán del 12% anual. Las liquidaciones o la planillas pasadas por le administrador del inmueble a los propietarios, respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes y aquellas que contengan gastos no comunes tendrán fuerza ejecutiva. Artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá el privilegio especial indicado en el Ordinal 4° del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código. Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil. Prescribirá a los 20 años la obligación a pagar los atrasos en el pago de las cuotas de participación. Artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal.

En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por lo menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las proporciones dichas. Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble, éstos tendrán derecho a adquirir a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que retirasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble. Artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzare las proporciones indicadas en el artículo anterior, los propietarios decidirán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Si ésta fuere acordada, los gastos correspondientes serán considerados como comunes. Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Que son bienes individuales

Según el documento de condominio son todos los apartamentos y locales donde el comprador tiene la exclusiva propiedad del mismo y todo cuanto en él se encuentre y forme parte del mismo, así como todas las dependencias del apartamento conforme a los planos respectivos.

Igualmente, señala el documento que toda la operación, mantenimiento, conservación, reparación y mejoras del apartamento, así como todos los equipos, piezas sanitarias y demás implementos inherentes a la propiedad del mismo, serán por cuenta del respectivo propietario.

No obstante, a lo antes expuesto, el legislador como medida de precaución a posibles escamoteos a la propiedad privada por parte de personas inescrupulosas, establece en el Artículo 26. Al expresar en su parágrafo único lo siguiente: "Al destinarse un inmueble para ser enajenado por apartamentos no podrá excluirse del mismo ninguna porción del terreno que sirvió de base para la obtención del permiso de construcción de ninguna de las anexidades o pertenencias del inmueble. Cualquier exclusión expresa o tácita que se hiciere en el Documento de Condominio no se considerará válida".

Dependencia, según el diccionario Larousse significa: Cosa accesoria a la principal.

Inherente, según el diccionario Larousse significa: que por su naturaleza está unido inseparablemente con otra cosa.

Anexidades, según el diccionario Larousse significa: Derechos y cosas anexas o accesorias de otra principal.

Nota: En todo lo concerniente al individuo y a la propiedad privada remito a la lectura los Artículos Correspondientes del Código Civil.

Que son bienes comunes

Son todos aquellos bienes o cosas de uso general para todos los apartamentos, los cuales son necesarios y sirven para garantizamos el buen funcionamiento de los servicios básicos; ayudan a preservar la existencia, seguridad, salubridad y conservación del edificio, así como las de permitir a sus propietarios el uso de los apartamentos.

La Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 5. Establece de manera taxativa una lista de bienes que son comunes a todos los apartamentos, como por ejemplo:

a. La totalidad del terreno o el terreno donde está levantado el edificio.

b. Los cimentos, escaleras, vías de entradas, salidas y comunicación.

c. Los sótanos, azoteas, patios y jardines.

d. El inmueble y el área destinada a la conserjería.

e. Los locales e instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares.

f. Los ascensores, incineradores de residuos y en general, todos los artefactos e instalaciones existentes para el beneficio común. etc.

Hay que estar atento a lo que establece éste artículo ya que la Ley castiga el vender o arrendar cosas o bienes comunes (artículos 31 y 45 de la Ley de Propiedad Horizontal).

Igualmente, es de hacer notar, que en la parte final letra "L" del mismo artículo 5 el legislador remite al lector al documento de condominio como alertándolo a que revise con más cuidado su contenido, cuando expresa: "Serán asimismo cosas comunes a todos los apartamentos y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular los apartamentos, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes".

También, en el documento de condominio se indican bienes o cosas que son comunes a determinados apartamentos, pero, a diferencia de los antes mencionados y de acuerdo con lo que establece el artículo 8 de la Ley de Propiedad Horizontal, “éstos son del uso exclusivo de los propietarios de los apartamentos a los que correspondan dichos bienes o cosas”. Lo anteriormente expuesto queda ratificado por el legislador, de manera clara y precisa, cuando expresa en el artículo 22 lo siguiente:

"... lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunos apartamentos será resuelto por los propietarios de éstos..."

Ejemplo: Las cajas de los medidores de agua y sus correspondientes llaves de paso ubicados en los distintos niveles de cada módulo pertenecientes a cada uno de los dos (2) apartamentos de un mismo nivel.

Que son gastos comunes

De acuerdo con el Artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

a) Los causados por la administración, conservación, reparación, o reposición de las cosas comunes;

b) Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75%), por lo menos, de los propietarios.

c) Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Fíjense que este artículo en su parte "a" comienza diciendo "los causados", pues bien, se dice que un gasto está causado cuando su ocurrencia sucede independientemente de la fecha en que se haga el pago, como por ejemplo: los servicios de luz, agua, sueldo del conserje, y las demás obligaciones legales emanadas de la Ley Orgánica del Trabajo, Seguro Social Obligatorio, Seguro Paro Forzoso, Ley de Política Habitacional, etc. Así como también, todos aquellos gastos aprobados en

Asambleas o consultas por los propietarios de acuerdo con las disposiciones en los artículo 23 y 24 Ley de Propiedad Horizontal.

De lo anteriormente expuesto debemos concluir que el administrador deberá estar atento a todas las obligaciones que se causen dentro de cada período mensual para Registrarlas en la planilla de liquidación o relación de gastos mensual correspondiente; con la finalidad, de lograr un equilibrio al repartir proporcionalmente el gasto que le corresponde a cada período y de ésta manera poder procurar los recursos a tiempo para cumplir con el pago en su fecha de vencimiento.

Igualmente, dice el artículo 12 que todos "los propietarios de apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal le han sido atribuidos.

Ejemplo: En un edificio de 64 apartamentos todos con la misma área de construcción cuyo valor por apartamento es de Bs. 150.000, el porcentaje se obtiene de la siguiente manera:

64 x 150.000 = 9.600.000 _____ 100%

150.000 _____ X

$$X = \frac{150.000 \times 100}{9.600.00} = 1,5625\%$$

Siguiendo con el ejemplo anterior, supongamos que el apartamento en cuestión tiene un área de construcción de 86,19 mts2 y que el edificio al cual pertenece dicho inmueble tiene en su totalidad un área vendible de 5.516,16 mts2, entonces haríamos el mismo planteamiento, pero en este caso en función de los mts2, a saber:

5.516,16 mts2 _____ 100%

86,19 mts2 _____ X

$$X = \frac{150.000 \times 100}{9.600.00} = 1,5625\%$$

En todo caso cualquier dato que se desee saber referente a éste punto lo recomendable es recurrir al documento de condominio.

Responsabilidad de los gastos comunes

Con respecto a esto el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983) establece lo siguiente: "La obligación del propietario de un apartamento o local por gastos comunes sigue siempre a la propiedad del apartamento o local, aun respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquiriente contra el enajenante, en razón del pago que aquel hubiere realizado por tal concepto.

Lo dispuesto en el encabezamiento de éste artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento.

Por todo lo antes indicado en éste artículo lo recomendable es que el adquiriente o comprador le exija al dueño o vendedor del apartamento una

solvencia de gastos de condominio, antes de realizar la transacción, la cual deberá ser expedida por la administración del condominio.

Quien puede exigir el pago de los gastos comunes

El artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983) contempla que: "Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de éstos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los prioritarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige ésta Ley.

Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva"

Este artículo, es de suma importancia porque en él está recogida la clave para evitar los abusos de los malos administradores y juntas de condominio que les gusta cobrar gastos a los propietarios sin tener, como dice la parte final de su primer párrafo, los comprobantes justificativos que exige la Ley. ¿Sabe usted cuáles son esos justificativos? Pues bien, la respuesta a ésta interrogante la da el artículo 23 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983) por una parte, cuando dice en su último parágrafo: ..."El administrador comunicará por escrito a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos de propietarios y conservará los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas". Y por la otra el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983) en su último párrafo cuando expresa "de toda asamblea se levantará acta que se

estampará en el libro de acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.

Como conclusión a lo antes expuesto queda claro que ningún administrador ni ninguna Junta de Condominio podrá exigir cobros a los propietarios sin que los mismos hayan sido aprobados mediante los mecanismos que la Ley previamente estableció en sus artículos 23 y 24 sobre las consultas y las asambleas respectivamente y por consiguiente quedaría sin efecto lo expresado por el legislador en el Artículo 15 de la Ley de Propiedad Horizontal, (1983). "Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá al privilegio especial indicado en el ordinal 4 del artículo 1871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo código. Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1876 de Código Civil" el cual se transcribe a continuación:

“Los créditos indicados en el artículo 1870 se colocan subsidiariamente sobre el precio de los inmuebles del deudor, con preferencia quirografarios”.

CAPITULO III

Conocer las decisiones acordadas por la junta de condominio del Edificio Cocotero Mar II de Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón durante el periodo 2003-2008.

La junta de condominio del edificio Cocotero Mar II ubicado en Tucacas durante el periodo 2003- 2008, acordó una serie de acciones sancionatorias dirigidas a los copropietarios como presión a los copropietarios morosos en las cuotas de condominio, situación que se evidencio en la revisión del noventa por ciento (90)% expedientes de copropietarios del edificio cocotero Mar II que reposan en el archivo de la Junta de Condominio así mismo fueron revisadas las actas de asambleas y de reuniones de la junta de condominio se selecciona para su estudio y análisis algunas de las medidas tomadas:

a. Suspensión del servicio de electricidad a los copropietarios del edificio.

b. Corte de suministro de agua.

c. Prohibición de mascotas en los apartamentos y accesos de áreas comunes.

d. Prohibición de alquilar apartamentos donde los copropietarios estén morosos con el condominio.

e. En las áreas comunes se prohíbe mover las mesas, las sillas, las sillas de extensión.

f. Prohibición de visitas a los apartamentos solo pernocta la capacidad permitida de acuerdo al área por apartamento.

g. Racionamiento del agua.

h. limitación al goce y uso de la propiedad

Prohibición de las juntas de condominio a suspender los servicios básicos a los morosos.

Las juntas de condominio no están facultadas para suspender los servicios básicos a los inmuebles que presentan deuda en el pago del condominio. Si bien la Ley de Propiedad Horizontal, establece al propietario de un apartamento o local la obligación de pagar los gastos comunes que le corresponden al respectivo inmueble, las Juntas de Condominio no pueden suspender al inmueble los servicios básicos, en virtud de una deuda por tal concepto.

El artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que: “Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta Ley. Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva”.

En efecto, la Ley garantiza al administrador del inmueble los medios idóneos para intentar el cobro de tales acreencias por vía judicial, confiriéndole a las planillas emanadas de la administración del inmueble fuerza ejecutiva; razón por la cual se emplea un procedimiento especial y expedito previsto en el Código de Procedimiento Civil.

No obstante, ante la alta morosidad que deben afrontar las administradoras de los condominios, producto a su vez de la severa crisis económica que afecta a nuestro país, se han venido tomando decisiones en las asambleas de copropietarios, mediante las cuales se crean Reglamentos que establecen la posibilidad de suspender los servicios básicos al inmueble que se encuentre en estado de insolvencia en el pago del condominio, e incluso existen casos en los cuales tales decisiones son tomadas exclusivamente por los integrantes de las juntas de condominio, sin consultar en modo alguno a los propietarios mismos.

Tales decisiones resultan absolutamente nulas, y aún cuando sean acordadas por mayoría de propietarios, las mismas no pueden afectar derechos y garantías constitucionalmente previstos. En tal sentido, resulta substancial destacar que, según el tratadista Devis Echandía, citado en jurisprudencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, “la facultad de administrar justicia, se trata de una función pública encomendada a un órgano del Estado y que tiene por fin la actuación de la ley a casos concretos.

El sistema no está concebido para que los particulares se sustituyan en esta función y de manera anárquica y arbitraria persigan dirimir sus conflictos. Esto es una función del Poder Público, que a través de los

órganos respectivos, previstos en la Carta Fundamental, les corresponde impartir justicia (órganos del Poder Judicial)".

De manera que, cuando un particular ante un conflicto de intereses, resuelve actuar limitando los derechos o libertades e impone su criterio, adoptando una determinada posición limitativa de los derechos de otros, constituye una sustracción de las funciones estatales, que pretende sustituirse en el Estado para obtener el reconocimiento de su derecho sin que medie el procedimiento correspondiente, actuación ilegítima y antijurídica que debe considerarse inexistente, a tenor de lo previsto en el artículo 138 de la Constitución, en cuyo contenido se dispone: "Toda autoridad usurpada es ineficaz y sus actos son nulos".

En consecuencia, tales decisiones de las Juntas de Condominio son consideradas absolutamente antijurídicas, en virtud de que, por una parte, usurpan funciones inherentes al poder público, específicamente, al poder judicial; y, por la otra, las mismas atentan contra derechos fundamentales amparados en la Constitución de la República, como el derecho a la integridad física, a la protección del honor, vida privada, reputación, familia, salud, a disponer de los servicios básicos esenciales, a la propiedad, al debido proceso, entre otros.

En este orden de ideas, la Sala de Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia ha señalado que "tales actuaciones lesivas, no sólo son censurables porque se arrogan de manera arbitraria y reprochable un derecho del que carecen sino que fundamentalmente atentan contra los derechos y garantías previstos en la Constitución".

Ahora bien, ante una vía de hecho consistente en la suspensión de los servicios básicos a un inmueble, con motivo de una deuda por concepto de condominio, la vía más expedita es la acción de amparo constitucional prevista en el artículo 27 de la Constitución de la República, el cual confiere a toda persona el derecho a ser amparada por los tribunales en el goce y ejercicio de los derechos y garantías constitucionales; y otorga igualmente a la autoridad judicial competente, la potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida.

En este mismo sentido, tenemos lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, el cual preceptúa que la acción de amparo procede contra cualquier hecho, acto u omisión proveniente de los órganos del Poder Público y “contra el hecho, acto u omisión originados por ciudadanos, personas jurídicas, grupos u organizaciones privadas que hayan violado, violen o amenacen violar cualquiera de las garantías o derechos amparados por esta Ley”.

Recientemente, ante una arbitraria suspensión del servicio de gas a un inmueble que forma parte de un condominio ubicado en el este de la ciudad, un Tribunal de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Lara, declaró con lugar una acción de amparo constitucional, ordenando a la junta de condominio del conjunto residencial, el restablecimiento inmediato del referido servicio básico a un inmueble, el cual le había sido suspendido por una deuda que mantenía el propietario del mismo con el condominio.

Además, la referida decisión judicial ordena también a la junta de condominio se abstenga en lo sucesivo de efectuar suspensión de cualquier servicio básico al inmueble; y, finalmente condena a la misma al pago de las costas procesales causadas. La sentencia, señala expresamente que “El gas

doméstico, al igual que el servicio de agua potable, de luz eléctrica, es un elemento vital para la sobrevivencia de las personas porque permite alimentar a los seres humanos, con su uso se les protege de enfermedades y se mantiene un sistema de higiene cónsono con la convivencia en sociedad.

Nadie pone en duda por ejemplo la necesidad absoluta de hervir el agua, de la cocción de los alimentos, del calentador para el baño diario en circunstancias de enfermedad, etc. por lo que, sin duda alguna, el corte de este servicio atenta contra el derecho a la vida privada colectiva y por ser un servicio imprescindible en una sociedad medianamente organizada, cualquiera sea su grado de educación, el Estado a través de sus órganos competentes garantiza su servicio, como igualmente en nuestra Constitución se consagra el derecho a la salud, violado en este caso, por la Presidente de la Junta de Condominio accionada al cortarle el servicio de gas a la querellante, lo cual en opinión de esta Juzgadora, constituye violación de los derechos constitucionales denunciados como violados por la querellante, y así se declara".

Esta decisión, además de ejemplarizante y totalmente ajustada a derecho, se encuentra en absoluta sintonía con la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia y demás Tribunales de la República, los cuales, en casos análogos, han venido otorgando la debida protección a las personas para el goce y ejercicio de sus derechos y garantías constitucionales.

Cabe destacar, que la decisión citada, además de ordenar el restablecimiento de la situación jurídica infringida, condena en costas al condominio, a los fines de que la agraviada pueda efectivamente recuperar el pago de honorarios profesionales de abogados, que haya tenido que asumir con motivo de la interposición de la acción de amparo, así como otras

erogaciones necesarias; con lo cual consideramos que, de algún modo, se sanciona la arbitrariedad con que actúan algunas de estas juntas de condominio.

Es también de suma importancia, resaltar que decisiones inconstitucionales y arbitrarias como las asumidas por algunas juntas de condominio, dan lugar, además, al ejercicio de las acciones judiciales correspondientes por los daños y perjuicios que se causan a los agraviados, lo cual obviamente tendrá un impacto económico importante que deberá ser asumido forzosamente por los co-propietarios en general. Ciertamente, existen casos en los cuales los agraviados han debido soportar importantes períodos de tiempo sin el goce de los servicios básicos, con las consecuencias e incomodidades y riesgos que ello implica, lo cual obviamente debe ser resarcido o indemnizado por quien directamente haya generado tales daños.

La recomendación a los condominios no es otra que sugerirles la utilización de la vía de la conciliación y mediación con los deudores, a través de profesionales en el área. Indudablemente que el empleo adecuado de tales medios alternativos de resolución de conflictos presenta grandes ventajas, como lo son la rapidez, flexibilidad, bajos costos, eficiencia y eficacia, entre otros; y, en caso de no obtenerse resultados positivos a través de tales medios, subsiste la posibilidad de acudir a la vía jurisdiccional, para hacer efectivas sus pretensiones bajo el imperio de la ley.

JURISPRUDENCIA, DERECHO CONDOMINAL.

Las juntas de condominio no están facultadas para suspender los servicios básicos a los inmuebles que presentan deuda en el pago del condominio Si bien la Ley de Propiedad Horizontal, establece al propietario

de un apartamento o local la obligación de pagar los gastos comunes que le corresponden al respectivo inmueble, las Juntas de Condominio no pueden suspender al inmueble los servicios básicos, en virtud de una deuda por tal concepto.

El artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que: “Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta Ley. Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva”.

En efecto, la Ley garantiza al administrador del inmueble los medios idóneos para intentar el cobro de tales acreencias por vía judicial, confiriéndole a las planillas emanadas de la administración del inmueble fuerza ejecutiva; razón por la cual se emplea un procedimiento especial y expedito previsto en el Código de Procedimiento Civil.

No obstante, ante la alta morosidad que deben afrontar las administradoras de los condominios, producto a su vez de la severa crisis económica que afecta a nuestro país, se han venido tomando decisiones en las asambleas de co-propietarios, mediante las cuales se crean Reglamentos que establecen la posibilidad de suspender los servicios básicos al inmueble que se encuentre en estado de insolvencia en el pago del condominio, e incluso existen casos en los cuales tales decisiones son tomadas

exclusivamente por los integrantes de las juntas de condominio, sin consultar en modo alguno a los propietarios mismos.

Tales decisiones resultan absolutamente nulas, y aún cuando sean acordadas por mayoría de propietarios, las mismas no pueden afectar derechos y garantías constitucionalmente previstos. En tal sentido, resulta substancial destacar que, según el tratadista Devis Echandía, citado en jurisprudencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, “la facultad de administrar justicia, se trata de una función pública encomendada a un órgano del Estado y que tiene por fin la actuación de la ley a casos concretos. El sistema no está concebido para que los particulares se sustituyan en esta función y de manera anárquica y arbitraria persigan dirimir sus conflictos. Esto es una función del Poder Público, que a través de los órganos respectivos, previstos en la Carta Fundamental, les corresponde impartir justicia (órganos del Poder Judicial)”.

De manera que, cuando un particular ante un conflicto de intereses, resuelve actuar limitando los derechos o libertades e impone su criterio, adoptando una determinada posición limitativa de los derechos de otros, constituye una sustracción de las funciones estatales, que pretende sustituirse en el Estado para obtener el reconocimiento de su derecho sin que medie el procedimiento correspondiente, actuación ilegítima y antijurídica que debe considerarse inexistente, a tenor de lo previsto en el artículo 138 de la Constitución, en cuyo contenido se dispone: “Toda autoridad usurpada es ineficaz y sus actos son nulos”.

En consecuencia, tales decisiones de las Juntas de Condominio son consideradas absolutamente antijurídicas, en virtud de que, por una parte, usurpan funciones inherentes al poder público, específicamente, al poder

judicial; y, por la otra, las mismas atentan contra derechos fundamentales amparados en la Constitución de la República, como el derecho a la integridad física, a la protección del honor, vida privada, reputación, familia, salud, a disponer de los servicios básicos esenciales, a la propiedad, al debido proceso, entre otros.

En este orden de ideas, la Sala de Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia ha señalado que “tales actuaciones lesivas, no sólo son censurables porque se arrogan de manera arbitraria y reprochable un derecho del que carecen sino que fundamentalmente atentan contra los derechos y garantías previstos en la Constitución”.

Ahora bien, ante una vía de hecho consistente en la suspensión de los servicios básicos a un inmueble, con motivo de una deuda por concepto de condominio, la vía más expedita es la acción de amparo constitucional prevista en el artículo 27 de la Constitución de la República, el cual confiere a toda persona el derecho a ser amparada por los tribunales en el goce y ejercicio de los derechos y garantías constitucionales; y otorga igualmente a la autoridad judicial competente, la potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida.

En este mismo sentido, tenemos lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, el cual preceptúa que la acción de amparo procede contra cualquier hecho, acto u omisión proveniente de los órganos del Poder Público y “contra el hecho, acto u omisión originados por ciudadanos, personas jurídicas, grupos u organizaciones privadas que hayan violado, violen o amenacen violar cualquiera de las garantías o derechos amparados por esta Ley”.

Recientemente, ante una arbitraria suspensión del servicio de gas a un inmueble que forma parte de un condominio ubicado en el este de la ciudad, un Tribunal de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil del Estado Lara, declaró con lugar una acción de amparo constitucional, ordenando a la junta de condominio del conjunto residencial, el restablecimiento inmediato del referido servicio básico a un inmueble, el cual le había sido suspendido por una deuda que mantenía el propietario del mismo con el condominio.

Además, la referida decisión judicial ordena también a la junta de condominio se abstenga en lo sucesivo de efectuar suspensión de cualquier servicio básico al inmueble; y, finalmente condena a la misma al pago de las costas procesales causadas. La sentencia, señala expresamente que “El gas doméstico, al igual que el servicio de agua potable, de luz eléctrica, es un elemento vital para la sobrevivencia de las personas porque permite alimentar a los seres humanos, con su uso se les protege de enfermedades y se mantiene un sistema de higiene cónsono con la convivencia en sociedad.

Nadie pone en duda por ejemplo la necesidad absoluta de hervir el agua, de la cocción de los alimentos, del calentador para el baño diario en circunstancias de enfermedad, etc. por lo que, sin duda alguna, el corte de este servicio atenta contra el derecho a la vida privada colectiva y por ser un servicio imprescindible en una sociedad medianamente organizada, cualquiera sea su grado de educación, el Estado a través de sus órganos competentes garantiza su servicio, como igualmente en nuestra Constitución se consagra el derecho a la salud, violado en este caso, por la Presidente de la Junta de Condominio accionada al cortarle el servicio de gas a la querellante, lo cual en opinión de esta Juzgadora, constituye violación de los derechos constitucionales denunciados como violados por la querellante, y así se declara”.

Esta decisión, además de ejemplarizante y totalmente ajustada a derecho, se encuentra en absoluta sintonía con la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia y demás Tribunales de la República, los cuales, en casos análogos, han venido otorgando la debida protección a las personas para el goce y ejercicio de sus derechos y garantías constitucionales.

Cabe destacar que la decisión citada, además de ordenar el restablecimiento de la situación jurídica infringida, condena en costas al condominio, a los fines de que la agraviada pueda efectivamente recuperar el pago de honorarios profesionales de abogados, que haya tenido que asumir con motivo de la interposición de la acción de amparo, así como otras erogaciones necesarias; con lo cual consideramos que, de algún modo, se sanciona la arbitrariedad con que actúan algunas de estas juntas de condominio.

Es también de suma importancia resaltar que decisiones inconstitucionales y arbitrarias como las asumidas por algunas juntas de condominio, dan lugar, además, al ejercicio de las acciones judiciales correspondientes por los daños y perjuicios que se causan a los agraviados, lo cual obviamente tendrá un impacto económico importante que deberá ser asumido forzosamente por los co-propietarios en general.

Ciertamente, existen casos en los cuales los agraviados han debido soportar importantes períodos de tiempo sin el goce de los servicios básicos, con las consecuencias e incomodidades y riesgos que ello implica, lo cual obviamente debe ser resarcido o indemnizado por quien directamente haya generado tales daños.

La recomendación a los condominios no es otra que sugerirles la utilización de la vía de la conciliación y mediación con los deudores, a través de profesionales en el área. Indudablemente que el empleo adecuado de tales medios alternativos de resolución de conflictos presenta grandes ventajas, como lo son la rapidez, flexibilidad, bajos costos, eficiencia y eficacia, entre otros; y, en caso de no obtenerse resultados positivos a través de tales medios, subsiste la posibilidad de acudir a la vía jurisdiccional, para hacer efectivas sus pretensiones bajo el imperio de la ley.

Ninguna junta de condominio puede ordenar la suspensión de un servicio público, del inquilino de un apartamento donde la junta de condominio le cortó el servicio del agua por estar moroso en el pago del condominio. Al acudir el inquilino a solicitar información de lo ocurrido, la junta de condominio alegó que dicha medida es legítima por haberse tomado en asamblea de copropietarios, y que las próximas acciones a adoptar, en caso de persistir la morosidad, era el corte de luz, gas y la restricción del uso del ascensor.

Se pregunta: ¿Es legal que la junta de condominio apruebe suspender el servicio del agua al inquilino o propietario por deudas del condominio? El inquilino afectado contrató los servicios de un abogado, quien a través de un juez, practicó una inspección ocular para dejar constancia de los hechos. El tribunal se trasladó al piso correspondiente al inmueble, y constató que en las llaves de paso había un "tapón" que impedía la fluidez del agua. Se demostró que en la cartelera del edificio fue colocada una comunicación dirigida a los copropietarios emanada de la junta, donde se les advierte a los morosos que se adoptarán contra ellos medidas para que cumplan con sus obligaciones.

El abogado del inquilino interpuso acción de Amparo Constitucional. Explicó al tribunal que su representado, por no haber pagado a la fecha seis cuotas de condominio, fue víctima de la conducta asumida por la junta de condominio. El inquilino solicitó al juez que se les ordene a los miembros de la junta, restablecer el servicio del agua al apartamento. Pidió que se condene a la junta a pagar los gastos del juicio, los honorarios profesionales del abogado y una indemnización por los daños sufridos.

Por su parte, los integrantes de la junta de condominio, en su defensa argumentan que, ¿cómo es posible que el inquilino reclame derechos, si éste no ha cumplido con sus obligaciones?, que más bien es él quien causa daños a sus vecinos. Señalaron en su defensa, que por culpa del inquilino moroso, el resto de los copropietarios han sufrido el corte del servicio del agua en el edificio por la empresa que lo presta.

El tribunal sentenció que nadie puede hacerse justicia por sí mismo, ya que para ello están los tribunales. Que un particular no puede ordenar la suspensión del servicio del agua a un apartamento por morosidad en el pago de las cuotas de condominio. Esta práctica muy arraigada en algunas juntas de condominio, quizás por falta de asesoría legal, es contraria a derecho por ser un atentado a la salud de los ocupantes del inmueble. Si la junta corta el servicio del agua como lo hizo, atenta contra la dignidad, el honor y la reputación de los ocupantes del apartamento afectado. Las vías de hecho no son la forma de arreglar cuestiones de derecho.

El tribunal precisó que ninguna junta de condominio tiene facultad para ordenar la suspensión de un servicio público. Que la vía para ejercer sus derechos es acudir a los tribunales al cobro de lo adeudado por el ocupante del inmueble. El tribunal sentenció a favor del inquilino moroso y ordenó a la

junta colocar de inmediato la llave de paso para el suministro del agua al apartamento en un plazo máximo de cuarenta y ocho horas. Así se decidió. Concluimos que aun cuando el Derecho nos asista, debemos acudir a los tribunales para dirimir nuestros conflictos con los demás. Es ilegítimo asumir el rol de "impartir justicia de forma personal".

A continuación señalaremos, algunas sentencias emblemáticas del Tribunal Supremo de Justicia, Sala de Casación Social, que declaran a favor de copropietarios que se les ha infringido derechos fundamentales tales como: El derecho a la defensa y el debido proceso, el uso y disfrute a plenitud de la propiedad, han sido sometidos a sanciones contra la Ley por decisiones arbitrarias de la junta de condominio, sentencias que sustentan y apoyan el resultado de la presente investigación, marcadas con los Anexos A, B, C, D, E, F, G, y Anexo H Propuesta de Ley de Propiedad Horizontal.

CAPITULO IV

Indagar el procedimiento procesal, extrajudicial para garantizar los derechos fundamentales a los propietarios que conviven en el régimen de propiedad horizontal

Con relación al tema en estudio es significativo destacar que el artículo 8 de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos, (1978) establece los lineamientos generales del denominado debido proceso legal o derecho a la defensa procesal, el cual abarca las condiciones que deben cumplirse para asegurar la adecuada defensa de los sujetos cuyos derechos u obligaciones se lesionen o vulneren. En Venezuela la garantía constitucional al debido proceso se establece en el Artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999). El debido proceso se aplicará a todos 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 y del proceso. Toda persona tiene derecho hacer notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación el debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en esta constitución y la ley.

3. Toda persona tiene derecho a ser oída en cualquier clase de proceso, con las medidas 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.

6. Ninguna persona podrá ser sancionada por actos u omisiones que no fueren previstos como delitos, faltas o infracciones en leyes preexistentes.

Bajo el concepto de debido proceso legal, es el derecho que tiene toda persona a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, en la sustanciación de cualquier acusación penal, administrativa formulada contra ella o para la determinación de sus derechos o obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter.

Como puede observarse, el derecho a la defensa es un derecho, cuya acepción es muy amplia en Venezuela, dentro del contexto del debido proceso, derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso.

En este mismo orden de ideas, el imputado tiene derecho a conocer con suficiente anticipación de los cargos o fundamentos de hecho y de derecho de la acusación, dándole de esta manera el tiempo requerido para preparar adecuadamente su defensa. De lo contrario se viola la garantía del debido proceso al colocar al sujeto en estado de indefensión.

En relación al tema en estudio, es importante señalar que las decisiones de la junta de condominio al aplicar sanciones tales como: corte de servicio de agua, y suspensión del servicio de electricidad sin un aviso previo al propietario del apartamento lo coloca en un estado de indefensión por cuanto al no llevarse a cabo el debido proceso entendido como comunicación previa

donde se le manifieste la mora del pago del condominio que le corresponde de acuerdo a la disputa a parte del gasto que le corresponde cancelar, así como también al actuar usurpando funciones de instituciones y con una abierta manifestación de abuso de autoridad la persona lesionado por la vulneración de sus derechos puede invocar un amparo constitucional a fin de que se restablezca sus derechos al uso, goce y disfrute de la propiedad estableció en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, (1999) en su artículo 115.

> "Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes..."

En fecha 28 de octubre de 2002 el Tribunal Supremo de Justicia Sala Constitucional con ponencia del Magistrado Iván Rincón Urdaneta confirma la decisión que dictó el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, del Trabajo, Menores y estabilidad laboral de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua que a continuación trascribimos parte de la sentencia que se corresponde con el tema en estudio.

El 12 de marzo de 2001, el Juzgado antes señalado declaro sin lugar la acción de amparo constitucional interpuesta, decisión contra la cual los accionantes ejercieron recurso de apelación, razón por la cual fue remitida la causa al Juzgado Tercero de Primera Instancia en la Civil, Mercantil y Agrario de la Circunscripción del Estado Aragua.

El 31 de mayo de 2001, el Juzgado antes señalado, decidió con lugar el recurso de apelación ejercido por los accionistas, y en consecuencia declaró con lugar la acción de amparo constitucional interpuesta por los mismos, al estimar que los representantes de la Junta de Condominio "al suspender el suministro de agua a los referidos apartamentos pertenecientes a los

accionantes transgredió y vulneró sus derechos y garantías constitucionales, previstas en el artículo 49, Ordinal 1º y 3º, referido al derecho a la defensa y del (sic) debido proceso, así como el derecho a la salud y disfrutar de un medio ambiente sano, reconocido en los artículos 83 y 127, todos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Ya que el hecho, en todo caso de la insolvencia en el pago al Condominio por parte de cualquier persona que en un momento dado tenga el deber de contribuir con el mantenimiento de los servicios comunes, no da derecho a suspende abruptamente servicio alguno a una Junta de Condominio, aún cuando haya sido acordado mediante asamblea de cooperativas, pues la normativa legal prevé procedimientos para accionar contra las personas que infrinjan la Ley de Propiedad Horizontal".

Asimismo, agregó que "de conformidad con el establecimiento del artículo 33 de la Ley Orgánica (sic) sobre Derechos y Garantías Constitucionales, se condena al pago de costas a la parte accionada (la junta de condominio… omissis) por haber sido vencida en este proceso".

El 12 de junio de 2001, los representantes de la Junta de Condominio accionada, ciudadanos Esmeralda de Arana, Cesia Navarro y Miguel Piedra, interpusieron ante el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, del Trabajo, de Menores y de Estabilidad Laboral de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua, acción de amparo constitucional contra la decisión preferida el 31 de mayo del mismo año por el Juzgado Tercero de la Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Agrario de la Circunscripción Judicial del Estado Aragua, por cuanto estimaron que dicha decisión "desconoce normativas y Principios de la Ley de Propiedad Horizontal, según la cual los acuerdos de los propietarios que se tomen en Asamblea cumpliendo los

requisitos legales son Ley entre las partes (Ley de Propiedad Horizontal, artículo 25)".

Agregó que la decisión "es a todas luces ILEGAL, ERRÓNEA e INCONGRUENTE, por crecer de lógica jurídica y por tanto lesiona nuestros (sus) derechos constitucionales establecidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 49 referido al debido proceso al declarar CON LUGAR la apelación". (Resaltado del escrito).

Justicia de Paz.

Entre los recursos procesales extrajudiciales, se puede recurrir a la justicia de paz, la cual se administra justicia no con apego a un texto legal, sino por el contrario, es una justicia informal cuyo sustento es la conciliación, el dialogo, el sentido común y el apego a la justicia como un valor. En tal sentido, constituye una verdadera transformación en el pensamiento jurídico formalista y legalista que hasta ahora ha sido el pensamiento jurídico dominante.

De conformidad con lo previsto en la exposición de motivos de la Ley Orgánica de la Justicia de Paz, el principal objetivo que se persigue con esta nueva forma de administrar justicia es la democratización de la misma, acercarla al ciudadano, y hacerla más confiable, es decir, afianzar en el pueblo el valor justicia, a través de la búsqueda del mayor acceso de la población, la administración de justicia, ya que sólo el 14% por ciento de la población tiene la posibilidad de acudir a los tribunales y ese escaso porcentaje se encuentra con una justicia llena de rigurosas formalidades, poco confiable y tardía.

Conciliar significa poner de acuerdo a los que estaban opuestos entre sí; la función principal de la justicia de paz es crear un clima comunitario que favorezca la solución de los conflictos entre las personas, de manera de desterrar la violencia, la prepotencia de algunos sobre la sumisión de otros, la intemperancia que impide soluciones a los conflictos. Por ello el espíritu conciliador debe estar presente en el que pretenda ser juez de paz. En este sentido el Juez de Paz se constituye en un mediador que procura que las partes aclaren sus disputas por sí mismas y lleguen a un arreglo con el cual se sientan plenamente identificadas y, en consecuencia, satisfechas. Un juez de paz debe estar plenamente preparado para obtener esta meta esencial.

El Juez de Paz es un mediador que intercede entre las partes - sin sustituirlas- para que sean éstas las que por sí mismas negocien y acuerden una solución a su conflicto. El juez como mediador no es ni inquisidor ni mercenario en el sentido que tradicionalmente se le atribuye en los juicios formales con arreglo a derecho

Por consiguiente, la Justicia de Paz por el contrario está enmarcada dentro de los principios de oralidad, simplicidad de formas, igualdad y gratuidad. Otro objetivo que persigue es que el ciudadano común, el vecino se involucre en la resolución de sus problemas cotidianos, procurando solventar las controversias de su comunidad, buscando la sana y pacífica convivencia.

De acuerdo a lo indicado por Mago Bendaham (1994, p.38) "el fundamento de la Justicia de Paz es la necesidad de más sentido común que aplicación de la ley para obtener la justicia". De allí, pues que se parte de otro objetivo, cual es utilizar el sentido común como orden prioritario para

resolver pequeñas disputas y evitar a toda costa el formalismo que impone la ley.

A los efectos la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), echó por tierra todas las discusiones que se presentaron entre estudiosos de la materia en torno a la inconstitucionalidad de la justicia de paz de acuerdo a lo que se planteó con anterioridad sobre el artículo 137 de la Constitución de 1961, que fue el dispositivo Constitucional sobre los que se apoyaron los proyectistas de la ley de 1993, para darle vida a la justicia de paz, por cuanto esta figura no estaba contemplada en forma expresa en dicha constitución y se dice que esta Constitución de 1999, echa por tierra estas discusiones debido a que específicamente el artículo 258 de la mencionada Carta Magna, si establece la justicia de paz, y en consecuencia viene a representar su base constitucional dejando sin efecto los argumentos de inconstitucionalidad, el citado artículo 258 reza en su encabezamiento "La Ley organizará la justicia de paz en las comunidades, los jueces y juezas de paz, serán elegidos o elegidas por votación universal, directa y secreta conforme a la ley".

El referido dispositivo constitucional guarda concordancia con los artículos 178 ordinal 7 que establece dentro de la competencia municipal la justicia de paz, Y asimismo con el artículo 253, segundo aparte de la carta fundamental que incluye dentro del sistema de justicia los medios alternativos de justicia, dentro de las cuales figura la justicia de paz.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, se observa que el ciudadano común tome parte en el arte de juzgar a través de la figura de los jueces de paz, la cual ha sido creada a través de la Ley Orgánica de Justicia de Paz (LOJP), vigente desde el 21 de Diciembre de 1994, estableciendo en

sus disposiciones como forma de administración de justicia las herramientas de la conciliación y la equidad para resolver conflictos.

La participación ciudadana como derecho político se encuentra inmersa en el texto constitucional dentro del Capítulo IV del Título 111 relativo a los Derechos Humanos Garantías y Deberes.

En la aludida Constitución de la República Bolivariana de Venezuela se observa que los derechos políticos tienen un papel fundamental y este aspecto es perfectamente aplicable el principio de preeminencia del que gozan los derechos fundamentales de acuerdo al artículo 2 en concordancia con los artículos 22 y 23 de la Carta Magna. Esta preeminencia significa que la participación ciudadana al ser considerada constitucionalmente como derecho humano fundamental, guarda un orden de preferencia al momento de concurrir con otro derecho que no corresponda al catálogo de Derechos Humanos fundamentales, lo que supone un orden de prioridad.

Ahora bien, esa potestad jurisdiccional no es propiedad del Estado, dicha potestad se la ha conferido el ciudadano, en este sentido, Rondón de Sansó, (2002, p. 227) plantea: "La potestad de administrar justicia ha sido vista como propia del Estado, olvidarse que el Estado no tiene otra existencia que no sea la que deriva de la voluntad de los ciudadanos".

En la nueva Constitución se alude el origen de la potestad jurisdiccional. Ese origen está plasmado en el artículo 253 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Es evidente, entonces, el derrumbe de viejos paradigmas del Estado benefactor y todopoderoso, donde el ciudadano permanece apacible

esperando que le resuelvan y cubran todas sus necesidades, así en tomo a esta materia expresa Feo La Cruz (1999, p. 77) "Hay que reeducar igualmente al ciudadano, para formarlo en los verdaderos valores democráticos, que no se agotan en la participación en las contiendas electorales, sino que deben orientar la vida cotidiana".

Como puede observase, los términos de arbitraje, conciliación y mediación son conocidos desde hace mucho tiempo, pero sólo ha sido a partir de los antecedentes de globalización, como fueron la regionalización, la creación de bloques, la integración y la armonización de leyes que han llegado a tener un desarrollo más amplio y aplicación práctica en los últimos años.

La nueva Constitución de la República Bolivariana de Venezuela consagró en su Artículo 258, "Que la ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la medición y cualesquiera otros medios alternativos de justicia". Tanto el arbitraje como la conciliación tienen definidos sus marcos de actuación en las leyes, sea como procedimiento autónomo o sea como en el caso de la conciliación, como un método a seguir obligatorio para la tranquilidad de conciencia de jueces y legisladores, ya que en la práctica los jueces no son instruidos en el manejo de estos procesos y el objetivo conciliatorio no se llega a alcanzar.

El arbitraje como otro medio alternativo de resolución de conflictos se encuentra en el Código de Procedimiento Civil (1986), desde hace muchos años e inclusive es objeto de una ley especial promulgada en 1998, denominada Ley de Arbitraje Comercial, asimismo la conciliación está instaurada en diferentes cuerpos legales, como el Código de Comercio, y la Ley Orgánica del Trabajo, entre otras.

La justicia de paz más que un proceso alternativo judicial de desconcentración tribunalicia y de acceso popular al sistema judicial a través de un mecanismo sencillo de solución de conflictos sustentado en la conciliación y la equidad representa una estrategia concreta para impulsar la consolidación de la organización y participación de las comunidades, la inclusión social y el desarrollo de valores éticos, solidaridad, cooperación, justicia y equidad de la población.

CAPITULO V

Identificar las diferencias de los recursos procesales, jurisdiccionales para garantizar el derecho a la defensa y al debido proceso de los propietarios del Edificio Cocotero Mar II de Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón

Acción de Amparo Constitucional, querella judicial de interdicto de obra nueva.

El Amparo Constitucional.

Medida preventiva cautelar entendido como garantía y mecanismo de defensa de los derechos fundamentales del ciudadano contenidos en la Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela acción que tiene una naturaleza establecedor o restitutoria de los derechos fundamentales a través de la tutela efectiva con prontitud de la decisión correspondiente. Acción o recurso que constituye un medio adicional a los ordinarios en la tarea de salvaguardar los derechos fundamentales entendidos estos como el estatuto jurídico de los ciudadanos con sus relaciones con el Estado.

Por consiguiente, el proceso autónomo de Amparo constitucional es un trámite de celeridad procesal que tiene por objeto asegurar el goce y ejercicio de los derechos y garantías constitucionales (Fredy Zambrano, Procedimiento de Amparo Constitucional. Editorial Atenea 2da Edición. (p. 51).

> “El procedimiento de acción de amparo constitucional será oral, público, breve, gratuito y no sujeto a formalidad, y la autoridad judicial competente tendrá potestad para restablecer

> inmediatamente la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella. Todo tiempo será hábil y el tribunal lo tramitará con preferencia a cualquier otro asunto".

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. El procedimiento de amparo se rige por la Ley Orgánica de Amparo sobre derechos y Garantías Constitucionales "Gaceta Oficial Nro. 3389 del 22-01-88 y la sentencia vinculante de la Sala Constitucional Nro. 01 de fecha 20-01-2002 caso Emeri Mata Millan" Ponencia del Magistrado Dr. Jesús Eduardo Cabrera, articulo 27.

> "Toda persona tiene derecho a ser amparada por los tribunales en el goce y ejercicio de los derechos y garantías constitucionales aun de aquellos inherentes a la persona que no figuren expresamente en esta Constitución o en los instrumentos internacionales sobre derechos humanos".

El procedimiento de acción de amparo constitucional será oral, publico, breve, gratuito y no sujeto a formalidad, y la autoridad judicial competente tendrá potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella. Todo tiempo será hábil y el tribunal lo tramitará con preferencia a cualquier otro asunto. La acción de amparo a la libertad o seguridad podrá ser interpuesta por cualquier persona y el detenido o detenida será puesto bajo la custodia del tribunal de manera inmediata sin dilación alguna.

El ejercicio de este derecho no puede ser afectado, en modo alguno, por la declaración de estado excepción o de la restricción de garantía constitucional.

Las medidas cautelares están regladas con estricta sujeción a los requisitos previstos en el artículo 585 del Código de Procedimiento Civil.

Por consiguiente en el procedimiento civil ordinario, el decreto de la medida cautelar contemplado en el Artículo 588 del Código de Procedimiento Civil. Cuando exista el riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo (periculum in mora) y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se reclama (fumus bonis juris).

En caso de prohibirla dictará las medidas necesarias para hacer efectivo el Decreto Interdictal de conformidad con lo establecido en el artículo 785 del Código Civil, exigirá garantías al querellante para el resarcimiento de daños por tal suspensión demostrados en el procedimiento ordinal. La decisión del juez, el Decreto que emita tiene apelación. En un efecto cuando resuelva prohibir la continuación de la obra y en ambos afectos cuando resuelva su continuación, de allí en adelante seguirá el juicio por el procedimiento ordinario con las garantías constituidas, siempre que la demanda se intente dentro del año siguiente a la terminación de dicha obra o dentro del año siguiente al decreto que ordenara su suspensión total o parcial.

El Tribunal podrá acordar las providencias cautelares que considere adecuadas, cuando hubiere infundado temor de que una de las partes pueda causar lesiones graves o de difícil reparación al derecho de la otra. En estos casos para evitar el daño el tribunal podrá autorizar o prohibir la ejecución de de determinados actos y adoptar las providencias que tengan por objeto hacer cesar la continuidad de la lesión. Parágrafo primero del artículo 588 del Código de Procedimiento Civil.

Es significativo, la jurisprudencia venezolana ha sido reiterativa en cuanto al propósito de las medidas preventivas las cuales decretará el juez, solo cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y

siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se declara. la medida cautelar en el amparo se decreta in limine litis , con la sola admisión de la solicitud , sin necesidad de la notificación previa de la otra parte, dada la necesidad de proceder a su ejecución inmediata.

De la Admisibilidad, se debe dar las siguientes situaciones.

1. Cuando hayan cesado la violación o amenaza de algún derecho o garantía constitucionales, que hubieren podido causarla.

2. Cuando la amenaza contra el derecho o la garantía constitucional, no sea inmediata, posible o realizable por el imputado.

3. Cuando la violación del derecho o la garantía constitucionales, contribuya una evidente situación irreparable, no siendo posible el restablecimiento de la situación jurídica infringida.

Se entenderá que son irreparables los actos que, mediante el amparo, no puedan volver las cosas al estado que tenían antes de la violación. Cuando la acción u omisión, el acto o la resolución que violen el derecho o las garantías constitucionales hayan sido consentidos expresa o tácitamente, por el agraviado, a menos que se trate de violaciones que infrinjan el orden público o las buenas costumbres.

Se entenderá que hay consentimiento expreso, cuando hubieren transcurrido los lapsos de prescripción establecidos en leyes especiales o en su defecto seis (6) meses después de la violación o la amenaza al derecho protegido o los lapsos que prevea la Ley especial Ejemplo:

La Ley Estatuto de la Función Pública en su artículo 94 establece: Todo recurso con fundamento en esta Ley sólo podrá ser ejercido válidamente dentro de un lapso de tres meses contado a partir del día en que se produjo el hecho que dio lugar a él, o desde el día en que el interesado fue notificado del acto.

El consentimiento tácito es aquel que extraña signos inequívocos reaceptación. Cuando el agraviado haya optado por recurrir a las vías jurídicas ordinarias o hecho uso de los medios judiciales preexistentes. En tal caso, al alegarse la violación o amenaza de violación de un derecho o garantía constitucional, el juez deberá acogerse al procedimiento y a los lapsos establecidos en los artículos 23, 24 y 26 de la presente Ley, a fin de ordenar la suspensión provisional de los efectos del acto cuestionado.

En caso de suspensión de derechos y garantías constitucionales conforme al artículo 241 de la Constitución, salvo que el acto que se impugne no tenga relación con la especificación del decreto de suspensión de los mismos.

Cuando esté pendiente de decisión una acción de amparo ejercida ante un tribunal en relación con los mismos hechos en que se hubiese fundamentado la acción propuesta.

Naturaleza de orden público de las causales de in admisibilidad pueden ser revisadas en cualquier estado y grado de la causa. Ahora bien, constituye jurisprudencia reiterada de esta Corte como del Tribual Supremo de Justicia, que las causales de in admisibilidad de la acción de amparo tienen carácter de orden público; en consecuencia, el Juzgador tiene un amplio poder para su apreciación, pudiendo por tal razón examinar elementos presentes en los

autos relacionados con las mismas que, inclusive, no hayan sido observados por las partes, o que pudieren haber escapado al análisis realizado por el a-quo.

Sentencia de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo del veinte de junio de mil novecientos noventa y seis. Ponente: Magistrado Lourdes Wills Rivera, Moisés Sánchez contra la Alcaldía del Municipio José Ángel Lamas del Estado Aragua. Exp. Nro. 96-17443).

Legitimación Activa.

Tiene legitimación activa para intentar la opción de amparo.

a. Toda persona natural o jurídica venezolana o extranjera domiciliada o no en el país.

b. La defensoría del pueblo puede accionar en materia de intereses colectivos o difusos de conformidad con el artículo 280 de la constitución así mismo para incoar amparo, acciones de Habeas Corpus, de Habeas Data o de nulidad por inconstitucionalidad.

c. Las asociaciones de consumidores y usuarios, Indecu y la Fiscalía General de la República tiene legitimación para protección y defensa de los derechos colectivos o difusos de los consumidores y usuarios.

Sentencia Nro. 2173 de la Sala Constitucional de fecha 09-09-2002.

Legitimación Pasiva.

La legitimación pasiva en los procesos de amparo constitucional recae en las personas sobre las personas naturales o jurídicas tanto de derecho público como de derecho privado.

Efectos de la Sentencia.

La sentencia de amparo tiene un efecto eminentemente cautelar que se agota con el restablecimiento de la situación jurídica infringida o la mas que se asemeje a ella tal como lo declara la sentencia Nro. 2730 de 20-11-2001 de la Sala Constitucional que declara: que los efectos del amparo son siempre restablecedores y nunca constitutivos entendiendo que el efecto restablecedor significa poner una cosa en el que estaba originalmente.

Objeto de Sentencia de Amparo.

Es el inmediato restablecimiento de la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella.

El nuevo procedimiento de Amparo Constitucional.

Conformidad con la Constitución. Dice la sala que “por mandato del artículo 27 de la Constitución”, la aplicación inmediata del artículo 27 de la vigente Constitución , conmina a la Sala a adaptar el procedimiento de amparo establecido en la Ley Orgánica de Amparo sobre derechos y Garantías Constitucionales a las prescripciones del articulo 27 ejusdem.

Por otra parte, todo el proceso jurisdiccional contencioso debe ceñirse al artículo 49 de la Constitución, que impone el debido proceso, el cual, como lo señala dicho artículo, se aplicara sin discriminación a todas las actuaciones judiciales, por lo que los elementos que conforman el debido proceso deben estar presentes en el procedimiento de amparo, y por lo tanto las normas

procesales contenidas en la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, deben igualmente adecuarse a las prescripciones del citado artículo 49.

En consecuencia, el agraviante tiene derecho a que se le oiga a fin de defenderse, lo que involucra que se le notifique efectivamente de la solicitud de amparo; de disponer del tiempo, así sea breve, para preparar su defensa; de la posibilidad, que tienen todas las partes, de contradecir y controlar los medios de prueba ofrecidos por el promoverte, y por esto el procedimiento de las acciones de amparo deberá contener los elementos que conforman el debido proceso.

Admisión de la solicitud de amparo.

A tal efecto corresponde, los Tribunales o la Sala Constitucional que conozcan de la solicitud de amparo, por aplicación de los artículos de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, admitirán o no el amparo, ordenaran que se amplíen los hechos las pruebas, o se corrijan los defectos u omisiones de la solicitud, para lo cual se señalara un lapso, también preclusivo. Todo ello conforme a los artículos 17 y 19 de la Ley Orgánica de Amparo sobre los Derechos y Garantías Constitucionales.

Citación del presunto agraviante.

Por consiguiente, admitida la acción, se ordenara la citación del presunto agraviante y la notificación del Ministerio, para que concurra al Tribunal a conocer el día en que se celebrara la audiencia oral, la cual tendrá lugar, tanto en su fijación como para su práctica, dentro de las noventa y seis (96) horas a partir de la última notificación efectuada.

Así mismo, para dar cumplimiento a al celeridad y falta de formalidad la notificación podrá ser practicada mediante boleta, comunicación telefónica, fax, telegramas, correo electrónico o cualquier medio de comunicación interpersonal ya bien sea por el Órgano Jurisdiccional o el Alguacil, indicándose en la notificación la fecha del comparecencia del presunto agraviante y dejando el secretario del órgano jurisdiccional, en autos constancia detallada de haberse efectuado la citación o notificación y de sus consecuencias.

Comparecencia.

En la fecha de la comparecencia que constituirá una audiencia oral y pública, las partes, oralmente propondrán sus alegatos y defensas ante la Sala Constitucional o el tribunal que conozca de la causa en primera instancia, y esta o este decidirá si hay lugar a pruebas, caso en que el presunto agraviante podrá ofrecer las que considere legales y pertinentes, ya que este es el criterio que rige la admisibilidad de las pruebas. Los hechos esenciales para la defensa del agraviante, así como los medios ofrecidos por el se recogerán en un acta, al igual que las circunstancias del proceso.

La falta de comparecencia del presunto agraviado a la audiencia oral aquí señalada producirá los efectos previstos en el artículo 23 de la Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales.

La falta de comparecencia del presunto agraviado dará por terminado el procedimiento, a menos que el Tribunal considere que los hechos alegados afectan el orden público, caso en que podrá inquirir sobre los hechos alegados, en un lapso breve, ya que conforme al principio general contenido en el artículo 11 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 14 de la Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales, en

materia de orden publico el juez podrá tomar de oficio las providencias que creyere necesarias. En caso de litis consorcio necesarios activos o pasivos, cualquiera de los litis consortes que concurran a los actos, representara al consorcio.

Decreto de las pruebas admisibles.

El órgano jurisdiccional, en la misma audiencia, decretara cuales son las pruebas admisibles y necesarias, y ordenara, de ser admisibles, también en la misma audiencia, su evacuación, que se realizara en ese mismo día, con inmediación del órgano en cumplimiento del requisito de la oralidad o podrá diferir para el día inmediato posterior la evacuación de las pruebas.

Debate oral.

Debido al mandato constitucional de que el procedimiento de amparo no estará sujeto a formalidades, los tramites como se desarrollaran las audiencias y la evacuación de las pruebas, si fueran necesarias, las dictara en las audiencias el tribunal que conozca del amparo, siempre manteniendo la igualdad entre las partes y el derecho de defensa. Todas las actuaciones serán públicas, a menos que por protección a derechos civiles de rango constitucional, como el comprendido en el artículo 60 de la Constitución, se decida que los actos orales sean a puerta cerrada, pero con inmediación del tribunal.

Sentencia.

Una vez concluido el debate oral o las pruebas, el juez o el tribunal en el mismo día estudiara individualmente el expediente o deliberara (en los casos de los Tribunales colegiados) y podrá, decidir inmediatamente; en cuyo caso expondrá de forma oral los términos del dispositivo del fallo; el cual deberá

ser publicado íntegramente dentro de los cinco (5) días siguientes a la audiencia en la cual se dicto la decisión correspondiente. El fallo lo comunicara el juez o el presidente del tribunal colegiado, pero la sentencia escrita la redactara el ponente o el presidente del tribunal colegiado decida.

El dispositivo del fallo surtirá los efectos previstos en el artículo 29 de la Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales, mientras que la sentencia se adaptara a lo previsto en el artículo 32 ejusdem.

Diferimiento de la sentencia.

Diferir la audiencia por un lapso que en ningún momento será mayor de cuarenta y ocho (48) horas, por estimar que es necesaria la presentación o evacuación de alguna prueba que sea fundamental para decidir el caso, o petición de alguna de las partes o del Ministerio Público.

Apelación.

Contra la decisión dictada en primera instancia, podrá apelarse dentro de los tres (3) días siguientes a la publicación del fallo, la cual se oirá en un sólo efecto a menos que se trate del fallo dictado en un proceso que, por excepción, tenga una sola instancia. De no apelarse, pero ser el fallo susceptible de consulta, deberá seguirse el procedimiento seguido en el artículo 35 de la Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales, esto es, que la sentencia será consultada con el Tribunal Suprior respectivo, el cual se le remitirá inmediatamente el expediente, dejando copia de la decisión para la ejecución inmediata.

Este tribunal decidirá en un lapso no mayor de treinta (30) días. La falta de decisión equivaldrá a una denegación de justicia, a menos que por el volumen de consultas a decidir se haga necesario prorrogar las decisiones

conforma al orden de entrada de las consultas al Tribunal de la Segunda instancia.

Procedimiento de la segunda instancia.

A los efectos de facilitar la labor revisora a cargo de los jueces superiores, debe darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil, ajustándolo, desde luego; a la especial naturaleza del procedimiento de amparo. En este sentido, las intervenciones y las declaraciones de las partes, las declaraciones de testigos y cualquiera otra diligencia del Tribunal que deban hacerse constar en el acta, podrán ser tomadas mediante el uso de algún medio técnico de reproducción o grabación del acto, por disposición del Tribunal o a solicitud de alguna de las partes.

A tal efecto, la grabación se hará bajo la supervisión del Juez, quien ordenará realizar la versión escrita de su contenido, la cual será incorporada a las actas del expediente en el mismo día, previa su lectura y aprobación por las partes y terceros que hayan participado en los actos el acta será firmada además por el Juez y el Secretario.

El fallo vinculante del Tribunal Supremo objeto de estos comentarios dice textualmente "que el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil regirá la confección de las actas, a menos que las partes soliciten que los soportes de las actas se envíen al Tribunal Superior".

Código de Procedimiento Civil.

El acta deberá contener la indicación de las personas que han intervenido y de las circunstancias de lugar y de tiempo en que se han cumplido las diligencias de que hace fe; debe además contener la descripción de las

actividades cumplidas y de los reconocimientos efectuados. El acto deberá ser suscrito por el Juez y por el Secretario, artículo 189.

Si han intervenido otras personas, el Secretario, después de dar lectura al acta, les exigirá que firmen. Si alguna de ellas no pudiere o no quisiere firmar, se pondrá constancia de ese hecho.

Las declaraciones de las partes, las posiciones juradas, las declaraciones de testigos y cualesquiera otras diligencias del Tribunal que deban hacerse constar en acta, podrán ser tomadas mediante el uso de algún medio técnico de reproducción o grabación del acto, por disposición del Tribunal o por solicitud de alguna de las partes. En estos casos, la grabación se mantendrá bajo la custodia del Juez, el cual ordenará realizar la versión escrita de su contenido por el Secretario o algún amanuense bajo la dirección de aquél, o por alguna otra persona natural o jurídica, bajo juramento de cumplir fielmente su cometido.

En todo caso el Secretario, dentro de un plazo de cinco días agregará al expediente la versión escrita del contenido de la grabación, firmada por el Juez y por el Secretario. Si ninguna de las partes hiciere objeción al acta, señalando expresamente alguna inexactitud, la misma se considerará admitida, pasados que sean cuatro días de su consignación en los autos. En caso de objeciones, el Juez fijará día y hora para la revisión del acta con los interesados, oyendo nuevamente la grabación. De lo resuelto por el Juez en ese acto, no habrá recurso alguno.

El costo de la grabación estará a cargo del solicitante, y en caso de disponerla de oficio el Tribunal, será de cargo de ambas partes.

b. Procedimiento del amparo contra sentencias.

Con el fin de mantener el orden sistemático, a continuación haremos una ligera glosa del fallo vinculante del Tribunal Supremo del 01/02/2000.

En los amparos contra sentencias, las formalidades se simplificarán aún más. Inmediatamente que sea presentada la solicitud se le admitirá y se ordenará la notificación del juez o encargado del Tribunal, así como las partes en su domicilio procesal, de la oportunidad en que habrá de realizarse la audiencia oral. En esa oportunidad el Juez señalado como causante del agravio y las partes manifestarán sus razones y argumentos respecto a la acción.

Solicitud.

Los amparos contra sentencias se intentarán con copia certificada del fallo objeto de la acción, a menos que por la urgencia no pueda obtenerse a tiempo la copia certificada, caso en el cual se admitirán las copias previstas en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, no obstante en la audiencia oral deberá presentarse copia auténtica de la sentencia.

Actuación de las partes y terceros.

Las partes del juicio donde se dictó el fallo impugnado podrán hacerse parte en el proceso de amparo, antes y aún dentro de la audiencia pública, mas no después, sin necesidad de probar su interés. Los terceros coadyuvantes deberán demostrar su interés legítimo y directo para intervenir en los procesos de amparo de cualquier clase antes de la audiencia pública.

Consecuencias de la falta de comparecencia del Juez autor del fallo impugnado a la audiencia oral.

La falta de comparecencia del juez que dicte el fallo impugnado o de quien esté a cargo el Tribunal, no significará aceptación de los hechos, y el órgano que conoce del amparo, examinará la decisión impugnada.

c.- Recurso de Revisión.

Ejercido por la Sala Constitucional

La labor revisora de las sentencias de amparo que atribuye el numeral 10 del artículo 336 de la Constitución a la Sala, será realizada en forma selectiva, sin atender a recurso específico y sin quedar vinculada la Sala por peticiones de las partes. Se trata de una vía excepcional que ejerce la Sala discrecionalmente, siempre que se trate de una sentencia definitivamente firme dictada en amparo constitucional, como lo exige el numeral 10 del artículo 336 de la Constitución.

Por sentencia firme se entiende un fallo contra cual se hayan hecho valer los recursos ordinarios de impugnación establecidos en las leyes, razón por la cual el fallo objeto del recurso de revisión exige que la sentencia haya sido dictada por un Tribunal que haya conocido del asunto en segunda instancia, bien sea con motivo de la apelación intentada por la parte perdidosa o con motivo de la consulta legal que exige el procedimiento de amparo. Ese poder se extiende también al desacato por parte de las demás Salas de ese Tribunal Supremo de Justicia, a los fallos vinculantes dictados por la Sala Constitucional de conformidad con lo establecido en la disposición constitucional anteriormente citada.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. “Son atribuciones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia:...”“...10. Revisar las sentencias de amparo constitucional y de control de constitucionalidad de leyes o normas jurídicas dictadas por los tribunales

de la República, en los términos establecidos por la ley orgánica respectiva...” Artículo 336.

Es oportuno acotar que la Sala no queda circunscrita en su poder de revisión a los señalamientos concretamente formulados por la parte afectada por el fallo impugnado, pudiendo la Sala declarar de oficio su nulidad si considera que los hechos probados tipifican otra infracción constitucional.

Ejercido por los demás jueces.

Todos los jueces de la República, en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en la Constitución y en la ley; están en la obligación de asegurar la integridad de la Constitución mediante el ejercicio del control difuso, a cuyo efecto; en caso de incompatibilidad entre la Constitución y una ley u otra norma jurídica, aplicarán preferentemente las disposiciones constitucionales con lo cual coadyuvan con el Tribunal Supremo en la delicada tarea de garantizar la supremacía de la Constitución.

d. Procedimiento del amparo sobrevenido.

Nuevo criterio.

El tratamiento de la figura del amparo sobrevenido ha sufrido una importante modificación en el fallo vinculante de la Sala Constitucional objeto de estos comentarios, en el sentido de que no se intentará en adelante ante el mismo Tribunal autor del agravio, sino ante el Tribunal Superior que conozca de la apelación.

Órganos competentes.

Dice al efecto el fallo en cuestión: "las violaciones a la Constitución que cometan los jueces serán conocidas por los jueces de la apelación, a menos que sea necesario restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida,

caso en que el amparo lo conocerá otro juez competente superior a quién cometió la falta, diferente a quien sentenció u ordenó el acto que contiene la violación o infracción constitucional, en estos casos, los que apliquen los artículos 23, 24 y 25 de la Ley Orgánica de Amparo."

Procedimiento cuando las violaciones no surgen de una decisión judicial.

Cuando las violaciones a derechos y garantías constitucionales surgen en el curso de un proceso, debido a actuaciones de las partes, de terceros, de auxiliares de justicia o de funcionarios judiciales diferentes a los jueces, el amparo podrá interponerse ante el juez que esté conociendo la causa, quien los sustanciará y decidirá en cuaderno separado.

Razones que justifican la instauración del nuevo régimen procedimental del amparo sobrevenido.

Con esta posibilidad, se hace evidente la necesidad de mantener esta importante manifestación del amparo constitucional, debido a la ventaja de ser dictada dentro el mismo proceso del cual se produce la lesión o amenaza de lesión de derechos constitucionales, manteniéndose así el principio de la unidad del proceso, a no tener que abrirse causas procesales distintas -con los retardos naturales que se producirían- para verificar si efectivamente se ha producido la violación denunciada. Igualmente, se lograría la inmediación del juez con la causa que se le somete al conocimiento, la cual no sólo incidiría positivamente en la decisión del amparo interpuesto, sino que también pudiera aportar elementos de juicio necesarios para tomar medidas, bien sean cautelares o definitivas, en la causa principal y en el propio amparo.

Naturaleza de la tutela judicial efectiva.

Un aspecto a considerar en el procedimiento de amparo es la aplicación de la tutela judicial efectiva, ese nuevo concepto que sea de paso en nuestro Derecho como garantía del derecho del ciudadano a tener acceso a la justicia en forma expedita, sin dilaciones indebidas y sin formalismos o reposiciones inútiles. Se ha dicho que el derecho a la tutela judicial efectiva, es de amplísimo contenido, 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 Constitución señala 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, artículo 257.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. El proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia. Las leyes procesales establecerán la simplificación, uniformidad y eficacia de los trámites y adoptarán un procedimiento breve, oral y público. No se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales, artículo 257.

En un Estado social del derecho y de justicia (artículo No. 2 de la Constitución Nacional), que garantiza una justicia expedita, sin dilaciones indebidas y sin formalismos o reposiciones inútiles (artículo 26 ejusdem), la interpretación de las instituciones procesales debe ser amplia, tratando de que si bien el proceso sea una garantía para que las partes puedan ejercer su derecho de defensa, no por ello se convierta en una traba que impida

lograr las garantías que el Constitucional 26 instaura. (Sala Constitucional, sentencia N° 708 de 10/05/2001).

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. 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 mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente, artículo 26.

El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.

Infracción de la tutela judicial efectiva.

Este criterio de la tutela judicial efectiva ha llevado a la Sala Constitucional a considerar que la decisión de un Tribunal de última instancia mediante la cual se declare inadmisible una acción, basada en un criterio erróneo del juzgador, concretaría una infracción en la situación jurídica de quien interpone la acción y del derecho a la tutela judicial efectiva, lo cual puede ser analizado de oficio por el juez constitucional aunque no haya sido alegado por los accionantes. (Sala Constitucional, sentencia N° 708 de 10/05/2001).

La tutela judicial efectiva conlleva también a que las personas llamadas a un proceso, o que de alguna manera intervengan en el mismo en condición de partes, gocen ampliamente del derecho y garantía constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva, en el sentido de tener igual acceso a la jurisdicción para su defensa; a que se respete el debido proceso; a que la controversia sea resuelta en un plazo razonable; y, a que, una vez dictada

sentencia motivada, ésta se ejecute, a los fines que se verifique cabalmente la efectividad de sus pronunciamientos (Sala Constitucional, sentencia N° 72 de 2/01/2001).

El Amparo Constitucional.

Los autores no se han puesto de acuerdo acerca de la naturaleza jurídica del amparo constitucional. Algunos consideran que el amparo es un recurso; otros por el contrario, estiman que es un juicio. La Ley Orgánica de Amparo señala que el amparo es una acción o solicitud, y su tramitación la califica de un procedimiento que termina en una sentencia.

El amparo no es un recurso, pues éste, por su esencia, supone la existencia de un acto o sentencia que es objeto de impugnación para su revisión y modificación. En materia administrativa, los recursos se proponen directamente al órgano autor de la decisión (recurso de revisión) o al superior (recurso jerárquico), a objeto de que revisen el acto administrativo y procedan a su anulación o modificación.

En materia judicial, los recursos ordinarios (apelación, consulta, invalidación y de casación), persiguen que el Juez anule, revoque o modifique la sentencia, providencia, orden o resolución dictada por otro órgano judicial. El amparo no persigue la revisión de un acto, sino la inmediata restitución de los derechos y garantías constitucionales violados o amenazados de violación por el acto, hecho u omisión proveniente de un órgano del Estado o de un particular.

La sentencia de amparo no es declarativa, pues la sentencia de este tipo se agota con la sola declaración de la existencia o inexistencia del derecho, teniendo una retroactividad total (ex tunc); tampoco es una sentencia en

sentido positivo un dar o un hacer, ya sentido negativo, un no hacer o abstención, y sus efectos se retrotraen hasta el día de la demanda; tampoco es una sentencia constitutiva, ya sea modificando, ya sea sustituyendo por otro, careciendo de efecto retroactivo, proyectándose éstos siempre hacia el futuro (ex nunc).

La sentencia de amparo se ubica más bien en la categoría de las sentencias cautelares, en la medida en que no prejuzgan sobre la juridicidad del acto causante del agravio ni se pronuncian en torno a la validez o nulidad, sino únicamente en cuanto a que el hecho, acto u omisión configuran la violación o amenaza de violación de los derechos y garantías constitucionales del solicitante del amparo. De allí que la desestimación del amparo no afecte la responsabilidad civil o penal en que hubiese podido incurrir el autor del agravio, ni prejuzga sobre ninguna otra materia.

El Amparo Constitucional como recurso procesal para el restablecimiento de derechos fundamentales vulnerados.

Se considera que el amparo es equiparable a un proceso cautelar y restitutorio, tendente únicamente a la constatación de la violación o amenaza de violación del derecho o garantía constitucional, a objeto de que se le restablezca al solicitante el pleno goce y ejercicio de tales derechos sin prejuzgar sobre ninguna otra materia, quedando abiertas a las partes las vías ordinarias para reclamar las indemnizaciones o restituciones a que haya lugar en derecho.

Efectos del Amparo Constitucional

Los derechos y garantías constitucionales no involucran directamente nulidades, ni indemnizaciones, sino que otorgan situaciones jurídicas esenciales al ser humano: individual o como ente social, por lo que no resulta

vinculante para el Juez Constitucional lo que pide el quejoso en la solicitud, sino la situación fáctica ocurrida en contravención a los derechos y garantías constitucionales y los efectos que ella produce, que el actor trata de que cesen y dejen de perjudicarlo.

Consecuencia de esta situación, es que lo que se pide como efecto de un amparo puede no ser vinculante para el tribunal que conoce de la acción, ya que el proceso de amparo no se rige netamente por el principio dispositivo, porque si bien es cierto que el Juez Constitucional no puede comenzar de oficio un proceso de amparo ni puede modificar el *tema decidendum*, no es menos cierto que como protector de la Constitución y de su aplicación en todos los ámbitos de la vida del país, tal como se desprende de los artículos 3 y 334 de la Constitución, existe el interés constitucional de que quienes pidan la intervención del poder judicial en el orden constitucional reciban efectivamente los beneficios constitucionales, sin desviaciones o minimizaciones causadas por carencias o errores en el objeto de las peticiones, como tampoco sin extralimitaciones provenientes del objeto de sus pretensiones, ya que de ser así el Juez Constitucional estaría obrando contra el Estado de Derecho y Justicia que establece el Artículo 2 de la Constitución vigente. (Sala Constitucional, sentencia N° 7 de 01/02/2000).

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Venezuela se constituye en un Estado democrático y social de Derecho y de Justicia, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico y de su actuación, la vida, la libertad, la justicia, la igualdad, la solidaridad, la democracia, la responsabilidad social y en general, la preeminencia de los derechos humanos, la ética y el pluralismo político, artículo 2.

Procedimiento de Juicio de Amparo Constitucional según sentencias vinculantes de la Sala Constitucional.

Antes de abordar el desarrollo del procedimiento en el juicio de amparo constitucional, nos parece pertinente transcribir los párrafos más resaltantes de la sentencia vinculante de la Sala Constitucional del 01 de febrero de 2000, bajo ponencia del Magistrado Dr. Jesús Eduardo Cabrera Romero, que deslinda los parámetros bajo los cuales debe desarrollarse el nuevo procedimiento de amparo constitucional con la entrada en vigencia de la Constitución de 1999. Dado el carácter vinculante de esta sentencia, los Tribunales de la República, incluidas las Salas del Tribunal Supremo de Justicia, están obligados a acatarla, de conformidad con el artículo 335 constitucional.

De igual manera, se incluye el tema del procedimiento del amparo sobrevenido y de la facultad revisora de la Sala Constitucional, que resulta de la sentencia N° del 20/01/2000 (caso Emery Mata Millán).

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. El Tribunal Supremo de Justicia garantizará la supremacía y efectividad de las normas y principios constitucionales; será el máximo y último intérprete de la Constitución y velará por su uniforme interpretación y aplicación. Las interpretaciones que establezca la Sala Constitucional sobre el contenido o alcance de las normas y principios constitucionales son vinculantes para las otras Salas del Tribunal Supremo de Justicia y demás tribunales de la República, artículo 335.

Caracteres generales del nuevo procedimiento de amparo.

Por mandato del artículo 27 de la Constitución de la República, el procedimiento de la acción de amparo Constitucional será oral, público,

breve, gratuito y no sujeto a formalidades. Son las características de oralidad y ausencia de formalidades que rigen estos procedimientos, las que permiten que la autoridad judicial restablezca, a la mayor brevedad, la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella.

“Ejusdem”. Toda persona tiene derecho a ser amparada por los tribunales en el goce y ejercicio de los derechos y garantía constitucionales, aún de aquellos inherentes a la persona que no figuren expresamente en esta Constitución o en los instrumentos internacionales sobre derechos humanos, artículo 27.

El procedimiento de la acción de amparo constitucional será oral, público, breve, gratuito y no sujeto a formalidad, y la autoridad judicial competente tendrá potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella. Todo tiempo será hábil y el tribunal lo tramitará con preferencia a cualquier otro asunto.

La acción de amparo a la libertad o seguridad podrá ser impuesta por cualquier persona, y el detenido o detenida será puesta bajo la custodia del tribunal de manera inmediata, sin dilación alguna. El ejercicio de este derecho no puede ser afectado, en modo alguno por la declaración del estado de excepción o de la restricción de garantías constitucionales. La aplicación inmediata del artículo 27 de la Constitución, conmina a la Sala a adaptar el procedimiento de amparo establecido en la Ley Orgánica de Amparo a las prescripciones del Constitucional 27.

El debido proceso en el procedimiento de amparo.

Por otra parte, todo proceso jurisdiccional contencioso debe ceñirse al artículo 49 de la Constitución, que impone el debido proceso, el cual; como lo

señala dicho artículo, se aplicará sin discriminación a todas las actuaciones judiciales por lo que los elementos que conforman dicho proceso deben estar presentes en el procedimiento de amparo, y, por lo tanto; las normas procesales contenidas en la Ley Orgánica de Amparo deben igualmente adecuarse a las prescripciones del citado artículo 49.

“Ejusdem”. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas y, en consecuencia, artículo 49:

1. La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas y de disponer el 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 del 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 caso 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 lo 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 u omisión injustificados. Queda a salvo el derecho del o de la particular de exigir la responsabilidad personal del magistrado o magistrada, juez o jueza y del Estado, y actuar contra éstos o éstas.

En consecuencia, el agraviante, tiene derecho a que se le oiga a fin de defenderse, lo que involucra que se le notifique efectivamente de la solicitud de amparo; de disponer del tiempo, así sea breve; para preparar su defensa; de la posibilidad, que tienen todas las partes, de contradecir y controlar los medios de prueba ofrecidos por el promovente, y por esto, el procedimiento de las acciones de amparo deberá contener los elementos que conforman el debido proceso.

Carácter vinculante del fallo.

Ante esas realidades que emanan de la Constitución, la Sala Constitucional, obrando dentro de la facultad que le otorga el artículo 335 ejusdem, de establecer interpretaciones sobre el contenido y alcance de las normas y principios constitucionales, las cuales serán, en materia de amparo previsto en la Ley Orgánica de Amparo, distinguiendo si se trata de amparos contra sentencias o de los otros amparos, excepto el cautelar, de la siguiente forma:

a. Procedimiento en todo tipo de amparo, excepto contra sentencias.

La solicitud debe ir acompañada de la oferta probatoria y de la producción de la prueba escrita con que se cuenta para el momento de incoar la acción.

Con relación a los amparos que no se interpongan contra sentencias, tal como lo expresan los artículos 16 y 18 de la Ley Orgánica de Amparo, el proceso se iniciará por escrito o en forma oral conforme a lo señalado en dichos artículos; pero el accionante, además de los elementos descritos en el citado artículo 18, deberá señalar también en su solicitud, las pruebas que desea promover, siendo una carga cuya omisión produce la preclusión de la oportunidad, no solo la de la oferta de las pruebas omitidas, sino la de la producción de todos los instrumentos escritos, audiovisuales o gráficos, con que cuenta para el momento de incoar la acción y que no promoviere y presentare con su escrito o interposición oral; prefiriéndose entre otros instrumentos a producir, aquellos que sean auténticos.

Artículo 16. Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales: La acción de amparo es gratuita por excelencia. Para su tramitación no se empleará papel sellado ni estampillas y en caso de urgencia podrá interponerse por vía telegráfica. De ser así, deberá ser

ratificada personalmente o mediante apoderado dentro de los tres (3) días siguientes. También procede su ejercicio en forma verbal y, en tal caso, el Juez deberá recogerla en un acta.

Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales, artículo 18: En la solicitud de amparo se deberá expresar:

1) Los datos concernientes a la identificación de la persona agraviada y de la persona que actúe en su nombre, y en este caso con la suficiente identificación del poder conferido.

2) Residencia, lugar y domicilio, tanto del agraviado como del agraviante.

3) Suficiente señalamiento e identificación del agraviante, si fuere posible, e indicación de la circunstancia de localización.

4) Señalamiento del derecho o de las garantías constitucionales violados o amenazados de violación.

5) Descripción narrativa del hecho, acto, omisión y demás circunstancias que motiven la solicitud de amparo.

6) Y, cualquiera explicación complementaria relacionada con la situación jurídica infringida, a fin de ilustrar el criterio jurisdiccional.

En caso de instancia verbal, se exigirán, en lo posible, los mismos requisitos.

Valoración de pruebas.

El principio de libertad de medios regirá estos procedimientos, valorándose las pruebas por la sana crítica, excepto la prueba instrumental, que tendrá los valores establecidos en los artículos 1359 y 1360 del Código Civil para los documentos públicos, y en el artículo 1363, para los documentos privados auténticos y otros que merezcan autenticidad, entre ellos los documentos públicos administrativos.

Código Civil de Venezuela. El instrumento público hace plena fe, así entre las partes como respecto de terceros, mientras no sea declarado falso: 1º, de los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos; 2º, de los hechos jurídicos que el funcionario público declara haber visto u oído, siempre que este facultado para hacerlos constar, artículo 1.359.

El instrumento público hace plena fe, así entre las partes como respecto de terceros, de la verdad de las declaraciones formuladas por los otorgantes acerca de la realización del hecho jurídico a que el instrumento se contrae, salvo que en los casos y con los medios permitidos por la ley se demuestre la simulación, artículo 1.360.

2º. De los Instrumentos Privados.

“ El instrumento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, tiene entre las partes y respecto de terceros, la misma fuerza probatoria que el instrumento público en lo que se refiere al hecho material de las declaraciones; hace fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de esas declaraciones, artículo 1.363.

Querella Judicial, interdicto de obra nueva.

Es evidente, que el propietario o los propietarios que se sientan afectados con las decisiones de la Juntas de condominio realizando mejoras e innovaciones en los edificios, formularán la denuncia ante el Juez competente y siguiendo el procedimiento sumario y breve para el interdicto de obra nueva, establecido en el Código de Procedimiento Civil, del artículo 713 al 716. El legislador no señala, específicamente, que estamos en presencia de un interdicto de obra nueva, sino que remite a este procedimiento para abreviar la contienda judicial y resolver en tiempo breve la disputa para la mejor marcha de la vida de la comunidad.

Es aquel que interpone una tercera persona que alega perjuicio, tratando de conseguir la paralización de una obra en proceso de construcción, el que se considera lesionado se dirige al juez solicitando la paralización de la obra. El juez requiere al dueño de la obra para que la paralice, pudiendo autorizar la terminación de las obras necesarias para mantener estable la obra. El mismo requerimiento de paralización de la obra cita al demandante y al demandado para juicio verbal lo más pronto posible, después de 3 días desde la notificación, indicando las pruebas necesarias para justificar sus posturas.

Si el juez lo considera necesario, en el plazo de 3 días después del juicio se efectuará una inspección ocular in situ, 3 días después (del juicio o de la inspección ocular en su caso) el juez dicta sentencia. La constructora puede recurrir sentencia por la vía jurídica y pidiendo responsabilidades por los perjuicios causados.

El interdicto de obra buena es un medio judicial que se utiliza para proteger la posesión cuando el poseedor sienta temor de que una obra nueva

que no esté terminada y que no tenga más de un año de terminada cauce un perjuicio a su inmueble, con el fin de que el juez decrete el interdicto prohibitivo.

El propietario que se siente lesionado denuncia ante el juez competente (juez de Distrito o de Departamento del lugar donde esté situado el inmueble, a menos que hubiese en la localidad un tribunal de Primera Instancia en lo Civil) el perjuicio que tenga, lo describe presenta el título que lo invoca o solicitar dicha protección.

El juez examina si la denuncia cumple con los extremos de ley, confronta las normas que regulan el régimen del edificio con la decisión tomada para saber si el acuerdo es ilegal y por consiguiente bien ejecutable y el literal (e) del artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal mediante el cual se intenta la reclamación, se traslada al lugar con un experto y sin audiencia de la otra parte inalteran partes resolverá que se ejecute lo resuelto por la mayoría o que se prohíba la continuación total o parcialmente.

En concordancia con el artículo 10 de la mencionada ley. “Para construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar actos que afecten la conservación y estética del inmueble se requiere el consentimiento unánime de los propietarios, siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes”.

El Código de Civil en su artículo 785, establece: Quien tenga razón para temer que una obra nueva emprendida por otro, sea en su propio suelo, sea en suelo ajeno, cause perjuicio a un inmueble, a un derecho real o a otro objeto poseído por él, puede denunciar al Juez la obra nueva, con tal que no esté terminada y de que no haya transcurrido un año desde su principio.

El Juez, previo conocimiento sumario del hecho, y sin audiencia de la otra parte, puede prohibir la continuación de la nueva obra o permitirla, ordenando las precauciones oportunas; en el primer caso, para asegurar el resarcimiento del daño producido por la suspensión de la obra, si la oposición a su continuación resultare infundada por la sentencia definitiva; y en el segundo caso, para la demolición o reducción de la obra y para el resarcimiento de los daños que puedan sobrevenir al denunciante, si éste obtiene sentencia definitiva favorable, no obstante el permiso de continuar la obra.

Es competente para conocer de los interdictos prohibitivos el Juez de Distrito o Departamento del lugar donde esté situada la cosa cuya protección posesoria se solicita, a menos que hubiese en la localidad un Tribunal de Primera Instancia en lo Civil, en cuyo caso corresponderá a éste el conocimiento del asunto, articulo 712 del Código de Procedimiento Civil.

En los casos del artículo 785 del Código Civil, el querellante hará la denuncia ante el Juez competente, expresando el perjuicio que teme, la descripción de las circunstancias de hecho atinentes al caso, y producirá junto con su querella el título que invoca para solicitar la protección posesoria. El Juez, en el menor tiempo posible, examinará cuidadosamente si se han llenado dichos extremos, se trasladará al lugar indicado en la querella, y asistido por un profesional experto, resolverá sin audiencia de la otra parte, sobre la prohibición de continuar la obra nueva, o permitirla, articulo 713 del Código de Procedimiento Civil.

Actualmente, para efectuar mejoras al edificio no hace falta el consentimiento del 90% de propietarios como antes, sino el 75%, lo cual hace más fácil su aprobación. Si algún propietario se sienten perjudicado, el

articulo 9 le da derecho a recurrir al Juez para que suspenda la obra. Esta reclamación debe hacerse a la mayor brevedad y, según sentencia de Sala Casación Civil (24-Marzo.08, caso Inversiones Camplo contra Macro Centro Altavista) no impide que pueda ejercer otro tipo de reclamación judicial. Si las obras de que se trata no son simples mejoras sino que afectan fundamentalmente al edificio (añadir nuevos pisos, cambiar la fachada, etc) entonces es precisa la aprobación del 100% de los propietarios(art. 10).

Como resultado de lo antes expuesto podemos concluir que la acción de amparo constitucional y el decreto de interdicto de obra nueva son recursos procesales y su diferencia radica en que la acción de amparo constitucional restablece en forma inmediata los derechos fundamentales violados y el decreto de interdicto de obra nueva es un recurso procesal para paralizar obras que pueden causar un daño eminente al inmueble de la persona que lo invoca.

CONCLUSIONES

1. La ley de propiedad Horizontal vigente (1983) establece los derechos y deberes de las Juntas de Condominio, y a través de presente investigación se comprobó que la Junta de Condominio del edificio cocotero Mar II Tucacas Municipio Silva del Estado Falcón de extralimita en sus actuaciones y usurpa funciones de entes públicos tales como Elecoccidente, Hidrocentro y otros ente.

2. Se evidencio en la revisión de expediente de los copropietarios del Edificio Cocotero Mar II que en su mayoría han sido conculcados sus derechos y no han accionado ni extrajudicial o jurisdiccional para el restablecimiento de sus derechos.

3. Se evidencio el desconocimiento de las normas legales que rigen la copropiedad en régimen de Propiedad Horizontal, tanto en procedimientos de convivencia como en la activación de recursos procesales para el restablecimiento de sus derecho, todo el tiempo esto ha sucedido, siendo ilegales, las sanciones aplicadas, pero como la gente común permite esas acciones, se han generalizados estas ilegalidades.

4. Las personas que integran la Junta de condominio a pesar de ser personas colaboradoras dispuestas al trabajo comunitario no propician una buena comunicación entre los copropietarios como herramienta efectiva de solucionar los conflictos que se presentan en su mayoría por retraso del pago de cuotas de condominio.

5. El derecho a la defensa y al debido procedo se vulnera en la mayoría de las actuaciones sancionatorias establecidas por la junta de Condominio por cuanto se sanciona con cortes de electricidad, agua impedimento de alquilar, prestar la propiedad por estar moroso en el pago de condominio.

6. Los copropietarios desconocen los recursos procesales de extrajudicial Justicia de paz para dirimir los conflictos que se presentan por las decisiones arbitrarias de la Junta de Condominio del edificio.

7. Los integrantes de la Comunidad del edificio Cocotero Mar II Tucacas Estado Falcón desconocen la acción de amparo constitucional como recurso establecedor de la violación de sus derechos y garantías.

8. Los Copropietarios y la Junta de Condominio desconocen el procedimiento para paralizar una construcción de obra nueva que no esté terminada y su inicio no tenga más de un año cause un perjuicio al inmueble acuda a la vida jurisdiccional para que el juez decrete u interdicto prohibitivo.

9. Como resultado de lo antes expuesto podemos concluir que la acción de amparo constitucional y el decreto de interdicto de obra nueva son recursos procesales y su diferencia radica en que la acción de amparo constitucional restablece en forma inmediata los derechos fundamentales violados y el decreto de interdicto de obra nueva es un recurso procesal para paralizar obras que pueden causar un daño eminente al inmueble de la persona que lo invoca.

10. En consecuencia, las juntas de condominio de acuerdo a lo previsto en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, se trata de un ente delegado o lo que es lo mismo, “Mandatario” que no puede actuar más allá

de las pautas que le ordena su “Mandante” como lo son el documento de condominio, su reglamento, las Leyes de la Republica Bolivariana de Venezuela, las decisiones y acuerdos de las asambleas; por lo tanto no podrá hacer más allá de lo que le ordenan las atribuciones legales dentro del marco de su competencia, con la aprobación del 75% de los propietarios en asuntos ordinarios y en construcción, reparaciones y obras extraordinarias el 100% del voto favorable de los propietarios con carta poder de autorización, sin extralimitarse en los parámetros y ordenes que previamente se la haya dado por los instrumentos legales antes descritos.

RECOMENDACIONES

Las personas que desean adquirir una vivienda, y seleccionan comprar una en propiedad horizontal deben conocer además de otros requisitos el reglamento de condominio y normas inherentes a vivir bajo el régimen de .propiedad horizontal.

Los conflictos son una parte normal de la convivencia. Pero, además, los conflictos no son necesariamente dañinos. Pueden tener efectos importantes y positivos si existen maneras adecuadas para canalizarlos y resolverlos. El conflicto puede servir como un estímulo, ya que las personas suelen ser más creativas cuando existe algún grado de tensión que en condiciones de absoluta tranquilidad.

La Justicia de Paz es una alternativa para la sociedad como instrumento administrativo legal para resolver los conflictos, a través de la conciliación y la equidad, agotada la vía administrativa de la Justicia de Paz, las personas copropietarias afectadas por las decisiones de la junta de condominio pueden invocar una acción de amparo constitucional para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida.

El Juez de Paz debe poseer condiciones especiales para poder cumplir con las metas legales de la institución. Según el artículo 3 LOJP, los jueces de paz tratarán de resolver los conflictos que conozcan a través de la conciliación, y sólo si esto no fuera posible, acudirán a la decisión mediante la equidad. En cuanto a la conciliación, el juez de paz no tiene límites para conocer los asuntos que se le planteen, salvo los derivados del orden público o de la ley. (Artículo 7 LOJP).

Cuando el copropietario sienta temor de que una obra nueva no concluida y que no tenga más de un año de su inicio, que cause un perjuicio a su inmueble debe acudir a los tribunales e interponer una querella judicial de interdicto de obra nueva y fin de que se prohíba la continuación de la obra.

Los copropietarios de edificios que aspiren o ejerzan funciones como integrantes de juntas de condominio o administradores, deben ser conocedores de la Ley de Propiedad Horizontal, tanto el estudio de la normativa jurídica como también otras normas relacionadas con la materia: Código Civil, Ley de Régimen Municipal, Legislación Laboral, Ambiental, Normas Cívicas de Convivencia, entre otras.

Las juntas de condominio no están facultadas para suspender los servicios básicos de agua, electricidad, ascensor a los inmuebles que presentan deuda en el pago del condominio Si bien la Ley de Propiedad Horizontal, establece al propietario de un apartamento o local la obligación de pagar los gastos comunes que le corresponden al respectivo inmueble, las Juntas de Condominio no pueden suspender al inmueble los servicios básicos, en virtud de una deuda por tal concepto.

En efecto, la Ley garantiza al administrador del inmueble los medios idóneos para intentar el cobro de tales acreencias por vía judicial, confiriéndole a las planillas emanadas de la administración del inmueble fuerza ejecutiva; razón por la cual se emplea un procedimiento especial y expedito previsto en el Código de Procedimiento Civil. Tales decisiones resultan absolutamente nulas, y aún cuando sean acordadas por mayoría de propietarios, las mismas no pueden afectar derechos y garantías constitucionales como el derecho a la defensa y el debido proceso.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Arias, G. (1999). ***El Proyecto de Investigación*.** Guía para su elaboración. 3era. Edición Caracas Editorial Episleño C.A.

Baptista, (2000). ***Diseño de Investigación*.** Documento en línea. Disponible en http://www.rena.edu.ve/cuartaEtapa/metodologia/Tema5.html

Bernal, C (2001). ***Metodología de la Investigación para Administración y Economía*.** Editorial Prentice Hall. Colombia.

Balestrini M, (2002), **Como *se elabora el proyecto de investigación*.** Caracas – Venezuela.

Carías, (2004, citado por Parada, 2004, p. 26). ***El Derecho a la Defensa, Derechos Humanos y Defensa, Visión Constitucional y procesal***. Ediciones Liber. Caracas – Venezuela.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999).

Convención americana sobre derechos humanos. (1969). **Entrada en vigor 18 de julio de 1978**, conforme al Artículo 74.2 de la Convención.

Código Civil Venezolano. (1997). Gaceta Nº 2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982.

Código de Procedimiento Civil. (1990). Gaceta Oficial N° 4.209 Extraordinaria De Fecha 18 De Septiembre De 1990.

Código de Procedimiento Civil. (2004). ***Concordancia, Doctrina y Jurisprudencia***. Editorial Justice, S.A. Caracas – Venezuela.

Corte Primera de lo Contencioso Administrativo. ***Sentencia del 20 de junio de 1996.*** Ponente: Magistrado Lourdes Wills Rivera, Moisés Sánchez contra la Alcaldía del Municipio José Ángel Lamas del Estado Aragua. Exp. Nro. 96-17443).

Devis, (1985, citado en jurisprudencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 2008), **"La Facultad de Administrar Justicia"** Editorial Universidad.

Fernández, M. Comentarios al Código Civil - Tomo V, Vol 2º: **Artículos 392 a 429 del Código Civil y Ley sobre Propiedad Horizontal (1985).**

Feo la Cruz, Manuel. (1999). **"La Justicia de Paz, una alternativa para la sociedad Venezolana"**. Cuestiones Locales. Revista de Estudios Regionales y Municipales. Año I. N°. 1/1999, CEPA. Facultad de Derecho. Universidad de Carabobo.

Zambrano F. (2003). **"Procedimiento de Amparo Constitucional"**. Editorial Atenea 2da Edición. Caracas.

Garay J, Garay M. Abogados. (2005) ***Ley de Propiedad Horizontal*.** Corporación AGR, S.C.

Henríquez, (2004). ***Código de Procesamiento Civil Tomo V.*** Ediciones LIBER. Caracas – Venezuela.

Hernández, et al (2000), citados por Pelekais. ***Tipos de variables, El abc de la investigación. Una aproximación teórico práctica***. Ediciones Astro Data S.A. Maracaibo, Venezuela.

Hernández, R. ***Medidas Cautelares Según el Código de Procedimientos Civil.*** Ediciones LIBER. Caracas – Venezuela 2000.

Hurtado, I y Toro (1997). ***Paradigmas y métodos de investigación en tiempos de cambio****.* Clemente Editores C.A. Valencia.

Kelsen, H, (1993). ***La Teoría pura del Derecho***. Gernika. México.

Krippendorff, (1980). ***Análisis de contenido. Una introducción a su metodología****.* BeverlyHills, CA: Sage, Trad.

Manual para la elaboración del trabajo especial de grado en el área de derecho Universidad Católica Andrés Bello, (UCAB, 1997).

Mario, T. (1999). ***El Proceso de la Investigación Científica.*** Editorial Limusa, S.A. de C.V. Grupo Noriega Editore, Trad. México.

Mago Bendahan, Oscar. (1994). "**Tribunales de Paz en Venezuela"**. Ensayo sobre Principios Básicos y de Procedimientos aplicables a la Constitución. Caracas.

Nelly, S. (2005). ***Técnicas y Metodología de la Investigación Jurídica.*** Editado por Livrosca, C.A. Caracas – Venezuela.

Navas, H. (2004). ***La Investigación Jurídica ¿Cómo se elabora el Proyecto?*** Editorial de la Universidad del Zulia (Ediluz). Maracaibo – Venezuela.

Ley de Propiedad Horizontal. (1983). Promulgada en la Gaceta Oficial Nº 3241 Extraordinario de fecha 18 de Agosto de 1983.

Ley Orgánica de Tribunales y Procedimientos de Paz. De fecha 20 de Septiembre de 1993, reformada parcialmente en fecha 23 de junio de 1994, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 4.741 Extraordinario, de fecha 30 de junio de 1994.

Ley Orgánica del Trabajo. (1997). Promulgada en la Gaceta Oficial Nº 5.152 Extraordinario de fecha 19 de junio de 1997.

Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. (1987). Promulgada en la Gaceta Oficial Nº 33.868. Extraordinario de fecha 16 de diciembre de 1987.

Ley Orgánica de Justicia de Paz (1994), promulgada en al Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nro. 4741, Extraordinaria de fecha 30 de junio de 1994.

Pérez, S. (1994 citado por Pelekais y otros. ***Análisis de contenido, El abc de la investigación. Una aproximación teórico practica***. Ediciones Astro Data S.A. Maracaibo, Venezuela.

Piña, R. (2000). ***Jurisprudencia, Amparos Constitucionales del Tribunal Supremo de Justicia (Sala Constitucional).*** Editorial Buchivacoa.

Piva, G. ***Ley Orgánica de Amparo Sobre Derechos y Garantías Constitucionales.*** Editorial Livrosca. Caracas – Venezuela 2004.

Ramírez, (1999, citado por Pelekais y otros 2005). ***Población y muestra. El abc de la investigación. Una aproximación teórico práctica***. Ediciones Astro Data S.A. Maracaibo, Venezuela.

Rengel, A. (1978). **"Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano**". Volumen 1. Editorial Arte. Caracas.

Requena, J. y Fernández, J. (2003). ***Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales.*** Exégesis jurisprudencial de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. Colección Doctrina Judicial, Nº 5 compiladores.

Rivera, R. (2003). ***Nulidades Procesales Penales y Civiles.*** Editorial Santana.

Roberto, H y Carlos F. (2003). ***Metodología de la investigación.*** McGraw-Hill Interamericana de Mexico S.A. de C.V.

Rusque, (2001 citado por Pelekais y otros 2005). ***La fiabilidad. El abc de la investigación. Una aproximación teórico práctica.*** Ediciones Astro Data S.A. Maracaibo, Venezuela.

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. ***Sentencia Nro. 2677 expediente 020326 de fecha 28 de octubre de 2002***, bajo ponencia del Magistrado Ponente Iván Rincón Urdaneta.

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. ***Sentencia Nro. 01 de fecha 20 de enero de 2002***, caso Emeri Mata Millan" Ponencia del Magistrado Dr. Jesús Eduardo Cabrera.

Sentencia de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo del. **Exp. Nro. 96-17443 de fecha 20 junio de 1996,** Ponencia del Magistrado Lourdes Wills Rivera, Moisés Sánchez contra la Alcaldía del Municipio José Ángel Lamas del Estado Aragua.

Sentencia de la Sala Constitucional. **Sentencia Nro. 2173 de fecha 09 de septiembre de 2002.**

Sentencia de la Sala Constitucional. **Sentencia Nro. 2730 de 20 de noviembre de 200.**

Soriano, R. (1998). ***Guía para realizar investigaciones sociales.*** Plaza y Valdes, México 1996.

Vescovi E. ***Teoría General del Proceso.*** Editorial TEMIS Librería. Bogota – Colombia 1984.

Zambrano, F. (2003). ***Procedimiento de Amparo Constitucional***. Editorial Atenea 2da Edición, Caracas – Venezuela.

ANEXOS

ANEXO “A”

Sentencia caso cobro de cuotas de condominio
República Bolivariana de Venezuela
Poder Judicial

Juzgado Décimo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Caracas, Primero (01) de Junio de Dos Mil Nueve (2009) 195º y 147º. ASUNTO: AP31-V-2009-000764 Revisadas como han sido las actas procesales que conforman el presente expediente, y por cuanto de las mismas se evidencia, que la presente causa se inicia en virtud de la demanda incoada por la Sociedad Mercantil ORGANIZACIÓN PAFI C.A., inscrita en el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 22 de diciembre de 1994, bajo el Nro. 47, Tomo 198-A-Pro, debidamente representada por los abogados MANUEL JORGE SEVA GUIU y DIMAS AUGUSTO ALONSO LÓPEZ, inscritos en el inpreabogado bajo los Nros. 50.771 y 72.564 respectivamente, por COBRO DE BOLÍVARES (CUOTAS DE CONDOMINIO) en contra de los ciudadanos ELÍAS MEIR SULTÁN COHEN y JEANNETTE ESTRELLA HOIRES FRIEDER, venezolanos, mayores de edad y portadores de las cédulas de identidad números V-6.977.375 y V-10.535.126 respectivamente, aduciendo entre otras cosas como fundamento de la pretensión, que su representada, Sociedad Mercantil ORGANIZACIÓN PAFI C.A., tiene la cualidad de administradora del Condominio de las Residencias “Los Chorros Plaza”, autorizada por la Junta de Condominio de dichas Residencias para ejercitar el cobro de las cuotas de condominio vencidas y no canceladas y que los ciudadanos ELÍAS MEIR SULTAN COHEN y JEANNETTE ESTRELLA HOIRES FRIEDER antes identificados adquirieron un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal en

el edificio Residencias Los Chorros Plaza, signado con la letra y numero 1-D, situado en la Torre B, planta primera del referido edificio, que al referido apartamento le corresponde un porcentaje sobre los derechos y cargas de la comunidad de Un Entero Con Nueve Mil Doscientos Veintiocho Diez Milésimas por Ciento (1,9228%) según consta de documento de condominio protocolizado ante la oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro Público del Municipio Autónomo Sucre Estado Miranda, en fecha 23/04/2001, bajo el Nro. 5, Tomo 3, Protocolo 1º, y su respectiva aclaratoria debidamente protocolizada por ante la mencionada oficina de Registro en fecha 13 de Junio de 2001, bajo el Nro. 9, Tomo 8, Protocolo Primero, en donde se establece la obligación a cargo de todos y cada uno de los propietarios de un edificio sometido a la Ley de Propiedad Horizontal de contribuir con los pagos del condominio, para el buen y normal desenvolvimiento de las actividades de la comunidad. Asimismo, alega que consta de recibos de condominio que su representada realizó una serie de erogaciones para el mantenimiento y mejoramiento de las cosas comunes del edificio Residencias Los Chorros Plaza, así como la satisfacción de los gastos que son inherentes a la comunidad, los cuales se encuentran detallados en los referidos recibos y que ha sido imposible lograr amistosamente que los ciudadanos ELÍAS MEIR SULTAN COHEN y JEANNETTE ESTRELLA HOIRES FRIEDER, en cumplimiento con el pago de la cuotas de condominio insolutas, las cuales ascienden a la cantidad Dieciséis Mil Setecientos Treinta y Cuatro con Diecinueve Céntimos (16.734,19). Así es que por auto de fecha 14/04/09 se admitió por la vía del juicio oral la presente demanda, ordenándose el emplazamiento a la parte demandada, ciudadanos ELÍAS MEIR SULTÁN COHEN y JEANNETTE ESTRELLA HOIRES FREIDER, venezolanos, mayor de edad y portadores de las cédulas de identidad números V-6.977.375 V-10.535.126 respectivamente. Ahora bien, dispone el artículo 215 del Código de Procedimiento Civil, lo siguiente: “Artículo 215: Es formalidad necesaria

para la validez del juicio la citación del demandado para la contestación de la demanda, citación que se verificará con arreglo a lo que se dispone en este Capítulo". Asimismo, establece el artículo 206 del Código de Procedimiento Civil que: "Los jueces procurarán la estabilidad de los juicios, evitando o corrigiendo las faltas que puedan anular cualquier acto procesal. Esta nulidad no se declarará sino en los casos determinados por la ley, o cuando haya dejado de cumplirse en el acto alguna formalidad esencial a su validez." Acorde con este postulado, el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, dispone: "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 mismos 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." Así las cosas no puede pasar por alto éste Juzgado que si bien es cierto que las reposiciones sólo deben acordarse en los casos determinados por la ley, la reposición de la causa, es una institución procesal creada con el fin práctico de corregir los errores de procedimiento que afecten o menoscaben el derecho de las partes con infracción de normas legales que señalen las condiciones que deben seguirse en el trámite del proceso. Por lo que la reposición no puede tener por objeto subsanar desaciertos de las partes, sino corregir vicios procesales, es decir, faltas del Tribunal que afecten el orden público o que perjudiquen los intereses de las partes sin culpa de éstas, y siempre que este vicio o error y daño consiguiente no haya sido subsanado o no pueda subsanarse de otra manera; la reposición debe tener por objeto la realización de actos procesalmente necesarios, o cuanto menos útiles y nunca causa de demora y perjuicios a las partes que debe perseguir, en todo caso un fin que responda al interés específico de la administración de justicia dentro del

proceso, poniendo a cubierto el valor de los fundamentos que atienden al orden público y evitando o reparando la carga o gravamen que una falta de procedimiento pueda ocasionar o haya ocasionado en el derecho y el interés de las partes. Por último, la reposición tiene como finalidad mantener el equilibrio en el proceso, procurando que no se afecte la estabilidad de los juicios y corregir los errores de procedimiento que afecten o menoscaben el derecho a la defensa. Pues, así debe entenderse según lo estatuido en el artículo 245 del Código de Procedimiento Civil, que textualmente dispone: (SIC)"…Artículo 245.- Salvo lo dispuesto en el artículo 209, la sentencia podrá limitarse a ordenar la reposición de la causa, por algún motivo legal, al estado que en la propia sentencia se determine…". (Subrayado y negrita del Tribunal). Sentado lo precedentemente expuesto, el legislador patrio ha establecido que el fallo puede ordenar la reposición de la causa cuando afecte las garantías procesales y perfectamente exista un motivo legal para ello. En materia de reposición y nulidad de los actos procesales, el Código de Procedimiento Civil, acorde con los principios de economía y celeridad que deben caracterizar todo proceso, incorpora el requisito de la utilidad de la reposición. No obstante, para declarar su incumplimiento debe atender a la finalidad del requisito y con esa base examinar la utilidad de la reposición, pues para ordenar la reposición de una causa, debe tener el juez por norte la utilidad de aquélla, de manera que sea absolutamente necesaria para limpiar de errores el proceso y que el acto cuya nulidad se solicite no haya alcanzado el fin perseguido. Ordenarla sin que se cumplan estos postulados, representaría una reposición inútil, con el consabido retraso, pernicioso por demás, de la administración de justicia y de la celeridad procesal. Es así que en el caso de autos, la parte accionante en su escrito libelar estimó la pretensión en la cantidad de Dieciséis Mil Setecientos Treinta y Cuatro Bolívares con Diecinueve Céntimos (16.734,19), cuya acción debe ser tramitada por el procedimiento breve en virtud de la cuantía, tal y como lo

establece el artículo 2 de la Resolución Nro. 2009-0006 de fecha 18/03/2009, dictada por la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 39152 de fecha 02/04/2009. Por los razonamientos antes expuestos, éste Tribunal Décimo de Municipio, en aras de garantizar la tutela judicial efectiva, el debido proceso y el derecho a la defensa consagrados en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, ordena conforme a lo dispuesto 310 del Código de Procedimiento Civil, la Reposición de la causa al estado de admisión de la demanda, y consecuencialmente a ello se admite la misma por los trámites del procedimiento breve ordenándose el emplazamiento de los ciudadanos ELIAS MEIR SULTAN COHEN y JEANNETTE ESTRELLA HOIRES FRIEDER, venezolanos, mayores de edad y portadores de las cédulas de identidad números V-6.977.375 y V-10.535.126. Respectivamente para que comparezcan por ante este Tribunal al segundo (2°) día de despacho siguiente a que conste en autos la última citación que de los demandados se haga, en el horario comprendido desde las ocho y treinta de la mañana (8:30 a.m.), hasta las tres y treinta de la tarde (3:30 p.m.), a fin que dé contestación a la pretensión que por COBRO DE BOLÍVARES (CUOTAS DE CONDOMINIO) tiene incoada en su contra la Sociedad Mercantil ORGANIZACIÓN PAFI C.A., sustanciado bajo el asunto signado con el Nro AP31-V-2009-000764 de la nomenclatura de este Juzgado, promueva cuestiones previas u oponga las defensas que crea conveniente. Compúlsese el libelo de la demanda, la presente decisión y su orden de comparecencia al pié, previa certificación por Secretaría, de conformidad con lo establecido en los Artículos 111 y 112 del Código de Procedimiento Civil, a los fines que el Alguacil encargado practique la citaciones ordenadas, previo suministro de los fotostátos correspondientes los cuales deberán ser consignados por la parte actora mediante diligencia.

ANEXO “B”

Sentencia
Caso de legitimidad para invocar demandas

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA EN SU NOMBRE JUZGADO DÉCIMO CUARTO DE MUNICIPIO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS 197º y 148° SENTENCIA INTERLOCUTORIA PARTE ACTORA: ciudadanos FROILÁN VELÁSQUEZ, BEATRIZ ARITIGUETA Y SONIA SILVA, venezolanos, mayores de edad, de este domicilio e identificados con las cédulas de identidad Nos. V-12.485.971, V-3.178.896 y V-3.247.191, respectivamente. APODERADAS JUDICIALES DE LA PARTE ACTORA: Ciudadanas ALICIA FIGUEROA RIVERO e YRAIMA POLACRE, abogadas en ejercicio, de este domicilio e inscrita en el Inpre-Abogado bajo el No. 21.525 y 42.488, respectivamente.

PARTE DEMANDADA: Sociedad Mercantil ADMINISTRADORA ELITE C.A., debidamente inscrita en el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, en fecha 15 de febrero de 2.003, bajo No. 33, Tomo 147-A-Sgdo. APODERADAS JUDICIALES DE LA PARTE DEMANDADA: Ciudadanas ANGELINA MARTINO MONTILLA e YVONNE ACARE SÁNCHEZ, de este domicilio, abogadas en ejercicio, inscritas en el Inpre-Abogado bajo los Nos. 31.551 y 63.856, respectivamente. MOTIVO: NULIDAD DE ASAMBLEA. ASUNTO: 2085. -I- NARRATIVA Se inició el presente juicio mediante libelo de demanda introducido ante el Juzgado de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas Distribuidor de Turno. Por auto de fecha 30 de Junio de 2006, se admitió la demanda aplicando para su tramitación el

procedimiento breve conforme lo previsto en el artículo 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Así mismo, con vista a la medida solicitada se ordenó aperturar el cuaderno de medidas respectivo. En fecha 30 de julio de 2007, previa cumplimiento de la actividad citatoria compareció la Abogada ANGELINA MARTINO MONTILLA, y a los fines de acreditar su representación, consignó instrumento poder original otorgado por la parte demandada ADMINISTRADORA ELITE, C.A., y en nombre de la mencionada empresa se dio por citado. Llegada la oportunidad para dar contestación a la demanda la representación judicial de la parte demandada opuso entre otras defensas, las cuestiones previas de los ordinales 2º y 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, igualmente rechazó la estimación de la cuantía efectuada por la demandante. Por auto de fecha 01 de agosto de 2.007, el Tribunal a fin de garantizar el derecho a la defensa, el debido proceso y una tutela jurídica a las partes, acordó aperturar el lapso a que se refiere el artículo 350 del Código de Procedimiento Civil. Dentro del lapso legal la parte actora consignó escrito mediante el cual rechazó las cuestiones previas alegadas por la parte demandada. Ahora bien, este Tribunal para decidir sobre las cuestiones previas opuestas por la parte demandada, estima hacer las siguientes consideraciones: MOTIVA -I- En la oportunidad de dar contestación a la demanda la parte demandada alegó la cuestión previa contenida en el ordinal 2 del artículo 346 del Código de procedimiento Civil, por falta de cualidad de la parte actora ciudadana SONIA MARGARITA SILVA DÍAZ. Fundamenta dicha cuestión previa en el hecho de que consta en el documento de propiedad que riela a los folios 17 al 19 del expediente, que el inmueble identificado como apartamento 7-B, situado en la Planta Séptima del edificio Residencias 200, ubicado con frente a la Calle Este 7, entre las esquinas de Crucecita y Porvenir, Municipio Libertador, pertenece a los ciudadanos JOSÉ RAMÓN SARMIENTO, MARÍA EMILIA SILVA DE SARMIENTO y a SONIA MARGARITA SILVA DÍAZ, esta última parte co-

demandante. Que por tal motivo queda comprobado que la ciudadana SONIA MARGARITA SILVA DÍAZ, actuó sin tener la legitimidad en el presente juicio, puesto que para el ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 25 de la Ley de Propiedad Horizontal, se requiere ser propietario y que dicha ciudadana es co-propietaria. Que si bien es cierto ésta tiene la plena propiedad de su cuota parte, no posee la facultad para obrar y actuar en nombre y representación de los otros dos copropietarios, y que por tal razón faltó la comparecencia de los comuneros al momento de interponer la presente acción. Que no consta tampoco la autorización o consentimiento expreso o aprobación de los otros dos co-propietario, para que la co-demandante SONIA MARGARITA SILVA DÍAZ, actuara en su nombre y en representación de éstos, para que se constituyera completamente la figura jurídica de "Propietario" de un bien sometido a Propiedad Horizontal, al cual hace referencia el artículo 25 de la Ley de Propiedad horizontal.

Que existe un litisconsorcio activo necesario, tal y como se encuentra preceptuado en el literal "a" del artículo 146 del Código de Procedimiento Civil. Que por tal razón la co-demandante carece de legitimidad para obrar en el presente juicio como parte actora, por lo que solicita se declare con lugar la presente cuestión previa. En este orden de ideas, el ordinal 2º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, establece: Artículo 346 "Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, podrá el demandado en vez de contestarla promover las siguientes cuestiones previas: … 2°. La ilegitimidad de la persona del actor por carecer de la capacidad necesaria para comparecer en juicio" (subrayado y negrilla del tribunal) Ricardo Henríquez La Roche, en el Código de Procedimiento Civil, Tomo III, página 59, asentó lo siguiente: "…a) Falta de capacidad procesal. Concierne a la ilegitimidad al proceso del demandante, y la norma que juzga sobre su procedencia es el artículo 136, a cuyo comentario nos remitimos. Si la

ilegitimidad corresponde al demandado, por haber sido, por ej., citado un menor o un entredicho sujeto a tutela, el caso será similar, aunque no igual, al del ordinal 4º; pero dado que concierne propiamente a la parte formal y no a una relación de representación, puede hacerse valer, por analogía la causal 2ª según nos parece." (Subrayado del Tribunal). De lo anterior se infiere que la cuestión previa alegada va dirigida a impugnar o a advertir al Juez, que la persona que intenta un juicio carece de capacidad para comparecer o interponer un litigio, entendiéndose como capacidad el grado de aptitud de las personas para ejercer derechos y deberes jurídicos, por si o por medio de apoderado o representante judicial válidamente constituido. El Artículo 136 del Código adjetivo expresa: "Son capaces para obrar en juicio, las personas que tengan el libre ejercicio de sus derechos, las cuales pueden gestionar por sí mismas o por medio de apoderados, salvo las limitaciones establecidas en la ley". A tenor de la presente norma, la capacidad va dirigida a aquellas personas que en el libre ejercicio de sus derechos pueden gestionar y obrar en juicio por sí mismas, con la asistencia jurídica correspondiente, o por medio de sus apoderados o mandatarios. La capacidad es la expresión de la idoneidad de la persona para actuar en juicio, inferida de sus cualidades personales. La legitimación representa, en cambio, dicha idoneidad inferida de su posición respecto del litigio. Estas dos nociones muestran que los dos requisitos, incluso refiriéndose ambos al modo de ser del sujeto agente, han de ser considerados como esencialmente distintos. Según el artículo 1.144 del Código Civil, son incapaces para contratar los menores y los entredichos, los inhabilitados y cualquiera otra persona a quien la Ley le niega la facultad de celebrar determinados contratos. Por tanto, las cualidades que deriva en la capacidad se refieren exclusivamente a: la edad; la salud mental y la libertad personal, por lo tanto una persona posee capacidad para actuar en juicio cuando es mayor de edad, cuando no ha sido declarado inhabilitado o entredicho y ser libre de

ejercer por si mismo sus derecho y reclamar sus deberes. No hacen falta muchas reflexiones para comprender que quien se encuentra en mejor condición para ejercer la acción, es el propio titular del interés en litigio, puesto que nadie mejor que él puede sentirse estimulado a servir de medio entre los hechos y quien los haya de valorar. Es manifiestamente intuitivo que mientras el desinterés es requisito para decidir, el interés es el requisito por excelencia para demandar. La regla es la que se infiere de las reflexiones ya hechas: actúa en juicio el sujeto del interés en litigio, pues esta regla no la enuncia la ley de manera precisa, ya que, cuando el Artículo 16 del Código de Procedimiento Civil, dispone en su primer apartado que para proponer la demanda el actor debe tener interés jurídico actual, establece, a la par, dos requisitos de la acción: la existencia del litigio, y la relación con la persona que actúa. Según la primera de estas hipótesis, la noción de la legitimación se conecta, por lo menos en parte, con la noción de capacidad, ya que la incapacidad del interesado constituye el motivo de la legitimación para obrar de una persona distinta. Así las cosas se observa que la parte demandada opuso la cuestión previa del ordinal 2º con fundamento en la falta de cualidad, por lo que se deduce que el demandado confundió falta de cualidad con la falta de capacidad. En este mismo orden de ideas, la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 18 de septiembre de 2.002, estableció: "…La cualidad o legitimario ad causam es condición especial para el ejercicio del derecho de acción y podemos entenderla siguiendo las enseñanzas del Maestro Luis Loreto, como aquélla "... relación de identidad lógica entre la persona del actor, concretamente considerada, y la persona abstracta a quien la ley concede la acción o la persona contra quien se concede y contra quien se ejercita en tal manera ...". (Ensayos Jurídicos, "Contribución al Estudio de la Excepción de Inadmisibilidad por Falta de Cualidad", Fundación Roberto Goldschmidt. Editorial Jurídica Venezolana, Caracas 1987, p.183.). Es decir, la cualidad

debe entenderse como la idoneidad de la persona para actuar válidamente en juicio, idoneidad que debe ser suficiente para que el órgano jurisdiccional pueda emitir un pronunciamiento de mérito a favor o en contra; y que en nuestro ordenamiento jurídico debe ser opuesta como defensa de fondo, tal como se expresa en el artículo 361 del Código de Procedimiento Civil vigente. …" De dicha doctrina se evidencia que la cualidad es aquella que deriva de ser titular de un derecho y de tener capacidad para ejercer los deberes y que la misma ha de ser opuesta como defensa perentoria de fondo conforme a lo pautado en el artículo 361 del Código de Procedimiento Civil y no con fundamento en el ordinal 2º del artículo 346 eiusdem, ya que si bien es cierto la cualidad y la capacidad se encuentran ligadas entre sí, no es menos cierto que deben ser opuestas en la forma como lo prevé el supuesto de hecho a que se refiere nuestro texto adjetivo civil. Así las cosas, se observa que la representación actora junto con el escrito libelar consignó copia del documento de propiedad debidamente registrado por ante el Servicio Autónomo sin Personalidad Jurídica de Registro Público, Oficina Inmobiliaria del Quinto Circuito del Municipio Libertador del Distrito Capital, de fecha 03 de Diciembre de 2.003, anotado bajo el Nº 26, Tomo 10, Protocolo Primero, y en vista que no fue cuestionado ni tachado conforme a la ley adjetiva es valorado por este Tribunal de acuerdo a lo pautado en los Artículos 1.357 y 1.363 del Código Civil, y aprecia que la ciudadana SONIA MARGARITA SILVA DÍAZ, es co-propietaria del inmueble distinguido 7-B del edificio residencias 200, conjuntamente con los ciudadanos JOSÉ RAMÓN SARMIENTOS Y MARÍA EMILIA SILVA DE SARMIENTO, y que por tal razón posee capacidad para obrar en el presente juicio, y así se decide. Por tal razón la cuestión previa contenida en el ordinal 2 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, opuesta por la parte demandada, no puede prosperar y así quedará asentado en el dispositivo de la presente decisión. II. Por otra parte, la representación judicial de la demandada opuso la cuestión previa

contenida en el ordinal 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, con fundamento en la falta de representación de las apoderadas de los co-demandantes. Adujo que el poder especial conferido a las abogadas ALICIA FIGUEROA RIVERO e YRAIMA POLACRE, por la co-demandante SONIA MARGARITA SILVA DIAZ, lo hizo para que estas defendieran y sostuvieran sus derechos e intereses y que por ende se observa la falta de legitimidad de las apoderadas de la co-actora con respecto a los otros dos co-propietarios también propietarios del inmueble. Que no existe en ninguna de las actas procesales constancia de que las prenombradas abogadas actúen en representación de los otros dos co-propietarios y que por lo tanto la presente cuestión previa opuesta de ilegitimidad de las apoderadas por no tener la representación que se atribuyen debe prosperar en derecho. Así las cosas establece el ordinal 3º del artículo 346 alegada lo siguiente: “Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, podrá el demandado en vez de contestarla promover las siguientes cuestiones previas:… 3°. La ilegitimidad de la persona que se presente como apoderado o representante del actor, por no tener capacidad necesaria para ejercer poderes en juicio, o por no tener la representación que se atribuye, o porque el poder no esté otorgado en forma legal o sea insuficiente….” Por su parte el artículo 166 eiusdem, establece: Artículo 166: “Solo podrán ejercer en juicio quienes sean abogados en ejercicio, conforme a las disposiciones de la Ley de Abogados.” La presente cuestión previa persigue evitar que alguien atribuyéndose un falso poder o mandato pueda incoar un juicio o acción en nombre de otro, y en el caso de que se haya realmente otorgado el mandato, se le haya dado a una persona con capacidad para actuar como apoderado, es decir que sea abogado y que además goce plenamente del ejercicio de su profesión. Así las cosas se observa que la cuestión previa contenida en el ordinal 3º presenta supuestos de hechos a saber; el primero la ilegitimidad de la persona que se presente como apoderado o representante del actor, por no

tener capacidad necesaria para ejercer poderes en juicio. Este supuesto va dirigido a advertir que la persona que se presenta como apoderado de la parte actora, es decir que quien se presente en juicio como apoderado de la parte actora no sea abogado o que este limitado en el ejercicio de la profesión, de la revisión que se hace al instrumento poder se observa que las ciudadanas ALICIA FIGUEROA RIVERO e YRAIMA POLACRE, son abogadas en ejercicio e inscritas en el Inpre-abogado bajo los Nos. 21.525 y 42.488, respectivamente, y que no consta en las actas procesales que las mismas tengan limitado el ejercicio de su profesión. Con respecto al segundo supuesto por no tener la representación que se atribuye, esto es comparecer como apoderado judicial de una persona que no le ha dado facultad para hacerlo. De la revisión que se hace al expediente se evidencia que al encabezamiento del libelo de la demanda la abogada ALICIA FIGUEROA RIVERO, comparece como apoderada judicial de los ciudadanos FROILAN VELASQUEZ, BEATRIZ ARISTIGUIETA y SONIA SILVA, quienes conforme al instrumento poder que corre en autos le confirieron poder especial, amplio y bastante y suficiente para representar a sus otorgante, por lo que se tiene que las abogadas ALICIA FIGUEROA RIVERO e YRAIMA POLACRE, ejercen la representación judicial que se acreditan en las actas procesales, conforme al documento poder debidamente autenticado por ante la Notaria Pública Quinta del Municipio Libertador Distrito Capital, de fecha 23 de Junio de 2.006, anotado bajo el No. 09, del Tomo 35 de los libros de autenticaciones llevados por ante esa Notaría, mediante el cual se evidencia que los ciudadanos FROILAN VELASQUEZ, BEATRIZ ARISTIGUIETA y SONIA SILVA, confirieron poder especial, amplio, bastante y suficiente a las referidas profesionales del derecho, a fin de que los representara, sostuvieran y defendieran sus derechos e intereses en los asuntos judiciales y extrajudiciales, lo cual evidentemente le proporciona la capacidad necesaria para ejercer la acción que intenta. Igualmente cabe destacar que la

abogada ALICIA FIGUEROA RIVERO tiene la necesaria capacidad de postulación en el presente juicio, por cuanto está demandando un derecho que le fue encomendado como suyo ya que se produjo un instrumento suficiente, por lo que a juicio de este sentenciador la presente cuestión previa no debe prosperar en derecho y así se decide. En consecuencia, se declara sin lugar la cuestión previa opuesta por la parte demandada contenida en el numeral 3° del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y consecuencialmente, se tiene como válida y eficaz la representación que ejerce como apoderado de la parte actora y así se decide. DISPOSITIVA. En fuerza de las consideraciones precedentemente expuestas, este Juzgado Décimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara: PRIMERO: SIN LUGAR la cuestión previa contenida en el ordinal 2º del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. SEGUNDO: SIN LUGAR la cuestión previa contenida en el ordinal 3º del Artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. TERCERO: Para garantizar el derecho a la defensa, el debido proceso y una tutela jurídica efectiva, y resueltas como han sido las cuestiones previas opuestas, y conforme al auto dictado por este Despacho en fecha 01 de agosto de 2.007, se deja constancia que el acto de contestación a la demanda tendrá lugar al día de despacho siguiente a la publicación del presente fallo, todo de conformidad con lo previsto en el artículo 885 ejusdem. CUARTO: Con vista a la declaratoria del presente fallo, este Tribunal condena en costas a la parte demandada por haber resultado totalmente vencidas en este juicio. Publíquese, regístrese y déjese copia certificada. Dada, firmada, sellada y publicada en la Sala de Despacho del Juzgado Décimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a los Trece (13) días del mes de Agosto del año Dos Mil Siete (2007). Años: 197º y 148º. EL JUEZ LA SECRETARIA JUAN

CARLOS VARELA RAMOS DIOCELIS J. PÉREZ BARRETO. En esta misma fecha, siendo las 2:15 horas de la tarde se publicó y registró la anterior decisión. LA SECRETARIA

JCVR/aurora.- Exp. 2085.

ANEXO “C”

Sentencia
Caso cobro de cuotas de condominio

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA EN SU NOMBRE EL JUZGADO DEL MUNICIPIO ZAMORA DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ESTADO MIRANDA DEMANDANTE: CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A., sociedad mercantil, debidamente registrada por ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el día 05 de agosto de 1997, bajo el Nº 76, Tomo 201-A Pro. APODERADA DE LA DEMANDANTE: YDA ALEJANDRA FEO RODRIGUEZ, abogada en ejercicio, de este domicilio, inscrita en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el Nº 72.038. DEMANDADOS: ORLANDO ALEXIS OTTAMENDI y MARIA JOSÉ RODRIGUEZ, venezolanos, mayores de edad, de este domicilio, titulares de las Cédulas de Identidad Números V-5.229.952 y V-12.291.805, respectivamente. APODERADOS DE LOS DEMANDADOS: No han constituido representación judicial y han estado asistidos por LEILA BRITO, abogada en ejercicio, de este domicilio, inscrita en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el Nº 25.216. MOTIVO: COBRO DE BOLÍVARES (Cuotas de Condominio). EXPEDIENTE Nº 2049-05. -I- PARTE NARRATIVA Se inician las presentes actuaciones por libelo presentado el 11 de mayo de 2005, mediante el cual la demandante pretende el cobro de la cantidad de CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS DIEZ BOLIVARES (Bs. 429.410,oo) por concepto de las cuotas de condominio presuntamente adeudadas por los demandados, generadas por el inmueble propiedad de éstos ubicado en el Centro Comercial Oasis Center, ubicado en la avenida Intercomunal Guarenas-Guatire, del cual la demandante es administradora. En fecha 13 de

mayo de 2005 se admite la acción ordenándose el emplazamiento de los demandados para el acto de la contestación de la demanda. Por decisión del 04 de agosto de 2005, se dejó sin efecto la orden de comparecencia dictada en el auto de admisión toda vez que el juicio se tramitó conforme a las reglas del juicio ordinario y su cuantía no excede de la atribuida a los juicios breves. Por consiguiente, se emplazó a los demandados para el acto de contestación de la demanda conforme a los trámites del juicio breve. Lograda la citación personal de los demandados, y siendo la oportunidad procesal para ello, en esta misma fecha los demandados debidamente asistidos de abogado, en lugar de dar contestación a la demanda, promueven la cuestión previa contenida en el ordinal 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. Así pues, estando en la oportunidad prevista en el artículo 884 del Código de Procedimiento Civil para pronunciarse acerca de la cuestión previa promovida, este Juzgador pasa a hacerlo y al efecto OBSERVA: -II- PARTE MOTIVA PRIMERO: Promueve la parte demandada la cuestión previa contenida en el ordinal 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, referida a "…LA FALTA DE CAPACIDAD DE POSTULACIÓN O REPRESENTACIÓN QUE SE ATRIBUYE, O POR QUE EL PODER NO ESTA OTORGADO EN FORMA LEGAL O SEA INSUFICIENTE…" De acuerdo a lo que se infiere expresamente tanto del acta levantada con motivo de la contestación, como del propio escrito de alegación de la cuestión previa, la parte demandada se refiere a la falta de la representación que se atribuye la empresa CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A. para actuar en el presente juicio en representación de la comunidad de propietarios del Centro Comercial Oasis Center. En tal sentido manifiesta lo siguiente: 1. Que conforme el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, las liquidaciones pasadas por el administrador tienen fuerza ejecutiva, por lo que resulta obvio que la Comunidad de Copropietarios tiene en sus manos el derecho de hacer uso de la vía ejecutiva para el cobro judicial de los gastos

de condominio. 2. Que se oponen a la representación que se atribuye la empresa CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A., ya que la acreedora del condominio es la comunidad de Centro Comercial que lleva el mismo nombre y no la Administradora, puesto que ésta es sólo un representante de dicha comunidad, que actúa en juicio sólo como representante y nunca en nombre propio, por lo que para actuar legalmente en juicio en contra del condominio moroso, requiere autorización de la Junta de Condominio o en su defecto de la Comunidad de copropietarios constituida en Asamblea para autorizar a demandar a los morosos y para nombrar abogado para tales demandas. 3. Que del contenido de las actas del proceso puede establecerse que aún cuando la actora actúa en nombre de la sociedad mercantil administradora del condominio, no hay evidencia de la existencia e la autorización de la Junta de Condominio a tenor del Literal “e” del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, o en su defecto de la Asamblea de Copropietarios para que ésta ejerza la representación de los mismos en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, la cual debe constar en el libro de actas de condominio. 4. Por ello alude, que la representante de la actora carece de representación para actuar en nombre de la Junta de Condominio, lo cual impide considerar como válida, la representación que se atribuye, por lo que se encuentra ajustada a derecho su petición. 5. En el acta contentiva de la contestación, adujo que la acreedora del condominio es la Comunidad del Centro Comercial Oasis Center y no la administradora empresa mercantil Centro Comercial Oasis Center, C. A. 6. Que para actuar legalmente en juicio en contra del condominio moroso el administrador requiere autorización de la Junta de Condominio del Centro Comercial Oasis Center o en su defecto de la Comunidad de copropietarios constituida en Asamblea. 7. Que de autos se evidencia que la actora actúa en nombre de la Sociedad Mercantil Centro Comercial Oasis Center, C. A. no existiendo evidencia de la autorización de

la Junta de Condominio a tenor del literal E del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal. SEGUNDO: La representación de la actora no estuvo presente en el acto de contestación y en consecuencia debe procederse a la resolución judicial de dicha incidencia sólo con los elementos que constan de autos, para lo cual se hacen necesarias las siguientes CONSIDERACIONES: PRIMERA CONSIDERACIÓN: Es necesario, en primer lugar, dejar bien establecido que la excepción promovida – ex artículo 346 ordinal 3º - en nuestro derecho adjetivo, está referida a la capacidad de postulación o representación que comprende: La falta de capacidad de postulación en el apoderado conforme a lo establecido en el artículo 166 del Código de Procedimiento Civil, bien porque la persona que se presente no sea abogado, o porque no tiene – caso de los funcionarios públicos - el libre ejercicio de la profesión; la ineficacia del poder o relación de representación entre el demandante y el sedicente apoderado o representante por no llenar los requisitos legales, así como también la insuficiencia del poder. Por ello, no puede en ningún caso deducirse frente a la parte actora CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A., tal y como en parte ha pretendido el accionado. ASÍ SE DEJA ESTABLECIDO. SEGUNDA CONSIDERACIÓN: Observa este Juzgador que de los alegatos de la parte demandada se deriva que la delación formulada, se refiere al supuesto incumplimiento, por parte de la actora, de las formalidades que, según el dicho de éste, se desprenden del literal “e” del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, en lo que respecta a la representación en juicio de la comunidad de propietarios, y la autorización que el administrador requiere para demandar a los propietarios morosos en el pago de sus obligaciones condominiales. En tal sentido, el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, dispone lo siguiente: “…Corresponde al administrador:… (Omissis)… 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…" Así, de la citada disposición legal emergen los siguientes supuestos de hecho: 1. Que es facultad del administrador ejercer la representación en juicio de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes. 2. Que dicha representación puede ser ejercida bien mediante la asistencia de abogado, o mediante el otorgamiento del correspondiente poder. 3. Que el ejercicio de dicha facultad se encuentra supeditado al otorgamiento de la autorización por parte de la Junta de Condominio. 4. Que la autorización antes dicha debe imperativamente constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio. En consecuencia, de lo expuesto se colige que el órgano facultado para otorgar la autorización al administrador para el ejercicio de la representación en juicio de los propietarios, así como para la delegación de dicha facultad mediante el otorgamiento de poder a mandatario, es la JUNTA DE CONDOMINIO. En el caso que nos ocupa, efectivamente la empresa CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A., ejerce las funciones de Administradora del Centro Comercial que detenta el mismo nombre, y por ende la representación de dicha comunidad de propietarios en el presente proceso, que tiene que ver directamente con la administración de las cosas comunes. ASÍ SE DECLARA. Sin embargo, de los dichos de la representación de la actora, así como de los instrumentos cursantes en autos, en especial el instrumento autenticado ante la Notaría Pública del Municipio Plaza del Estado Miranda, en fecha 10 de septiembre de 2002, que fue acompañado en copia fotostática y en forma alguna impugnado por la contraria, deriva que el Centro Comercial Oasis Center se encuentra sometido a un régimen de administración especial en razón de no haberse protocolizado aún el 75% de los inmuebles, por lo que – en atención

al contenido del primer aparte del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal – no se ha constituido aún Junta de Condominio. Tal conclusión es posible toda vez que, la parte demandada reconoce a la demandante como Administradora del Centro Comercial, cualidad que fue acreditada del nombramiento que de ella hace la sociedad mercantil GRUPO 2810, C. A., promotora y propietaria del Centro Comercial, en uso de la facultad que le confiere la CLÁUSULA TRIGÉSIMA SEGUNDA en sus numerales 32.1 y 32.2, del Documento de Condominio del Centro Comercial Oasis Center, y sobre la base de no haberse protocolizado el 75% del valor atribuido de dicho Centro Comercial. No trajo el demandado elemento alguno que, en esta etapa procesal y dada la naturaleza del procedimiento sustanciado, permita desvirtuar lo expresado con anterioridad, por lo que resulta forzoso declarar que no es posible la existencia y constitución de la Junta de Condominio sin previo cumplimiento de la condición suspensiva contenida tanto en el documento de condominio como en el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, y por ende la demandante no requiere de la autorización antes dicha para proceder a representar a la comunidad en juicio, pues a la Asamblea de copropietarios, sólo le compete reelegir o revocar al administrador contratado o elegido inicialmente por el enajenante de los inmuebles, en la oportunidad de la designación de la primera Junta de Condominio – ex artículo 19 eiusdem; si tan sólo se admitiera dicha hipótesis, ello devendría en anarquía y permitiría la insolvencia de los propietarios en los aportes por gastos comunes. ASÍ SE DECLARA. TERCERA CONSIDERACIÓN: No obstante lo expresado con anterioridad, este Juzgador estima que en todo caso la supuesta falta de autorización de la Junta de Condominio para ejercer la representación de la comunidad de propietarios en juicio, no puede ser argüida mediante la promoción de la cuestión previa relativa a la ilegitimidad del representante del actor, en razón que, como ya se expresó, sólo puede ser deducida frente al abogado que

ejerza la representación judicial del demandante, por cualquiera de los supuestos previstos en la norma. La declaratoria contenida en la segunda consideración es aplicable también frente al argumento de la supuesta ineficacia del poder que ejerce la apoderada de la sociedad mercantil CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A., por cuanto para su otorgamiento no fue facultada la Administradora por la Junta de Condominio, situación ésta que – como bien ha quedado plasmado en esta decisión – no es posible en el caso particular por cuanto la Junta de Condominio aún no se ha constituido en virtud de que, conforme los elementos que cursan en autos, no se ha cumplido la condición suspensiva a la que se refiere el primer aparte del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, razón por demás suficiente para declarar que la cuestión previa promovida no puede prosperar en derecho, como en efecto. ASÍ SE DECLARA. III. PARTE DISPOSITIVA Por los razonamientos anteriormente expuestos, este Tribunal administrando justicia en nombre de la República y por Autoridad de la Ley declara SIN LUGAR la cuestión previa promovida en el juicio que por COBRO DE BOLIVARES (cuotas de condominio) ha intentado CENTRO COMERCIAL OASIS CENTER, C. A. contra ORLANDO ALEXIS OTTAMENDI y MARIA JOSE RODRIGUEZ, contenida en el ordinal 3º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil. Conforme lo dispuesto en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil se condena en costas a la parte demandada por haber resultado totalmente vencida en la presente incidencia. Por cuanto la presente decisión se dicta fuera de la oportunidad prevista en el artículo 884 del Código de Procedimiento Civil, se ordena la NOTIFICACION de las partes conforme lo dispuesto en los artículos 233 y 251 eiusdem, sin lo cual no proseguirá la causa su curso legal. PUBLIQUESE, REGISTRESE Y DÉJESE COPIA CERTIFICADA DE LA PRESENTE DECISION EN EL COPIADOR DE SENTENCIAS DE ESTE TRIBUNAL. Dada, firmada y sellada en la sala de Despacho del Juzgado del Municipio Zamora de la

Circunscripción Judicial del Estado Miranda, en la ciudad de Guatire a los once (11) días del mes de octubre de dos mil cinco. Años: 195º de la Independencia y 146º de la Federación. EL JUEZ, ALBERTO JOSE FREITES DEFFIT. LA SECRETARIA, ROSANA SANCHEZ MONTIEL. En la misma fecha se publicó y registró la anterior decisión siendo las doce y quince minutos de la tarde. LA SECRETARIA ROSANA SANCHEZ MONTIEL. EXP. 2049-05. AJFD/RSM.

ANEXO “D”

Sentencia
Caso Rendición de cuenta del Administrador.

Se da inició a la presente causa por demanda de RENDICIÓN DE CUENTAS, incoada por las ciudadanas MARÍA ARENA, DORCA NUÑEZ y GLORIA PULGAR, titulares de las cédulas de identidad No. 7.765.713, 10.417.216 y 3.775.449, con el carácter de Presidenta, Vicepresidenta, y Secretaria, de la Junta de Condominio del Edificio RESIDENCIAS BUENA VISTA, asistidas por el Abogado en ejercicio DELFO FERNÁNDEZ URDANETA, inscrito en el Inpreabogado bajo el No. 16.517, en contra de la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, venezolana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad No. 2.880.324, y domiciliada en esta ciudad y Municipio Autónomo Maracaibo del Estado Zulia. I. RELACIÓN DE LAS ACTAS Por auto de fecha 22 de Agosto de 2003, se admitió la demanda y se ordenó intimar a la demandada para que compareciera dentro de los veinte días de despacho siguientes a fin de rendir las cuentas que le solicita el CONDOMINIO RESIDENCIAS BUENA VISTA, en el entendido que si en dicho plazo se oponía a la demanda se suspenderá el juicios de cuentas y se entenderían citadas las partes para la contestación de la demanda. En fecha, 2 de octubre de 2003, el Alguacil del Tribunal dejó constancia de haber citado a la parte demandada. En fecha, 5 de Noviembre de 2003, los apoderados judiciales de la parte demandada, abogados en ejercicio, FERNANDO LOBOS AVELLO y GLACIRA FRANCO PÉREZ, abogados en ejercicio, inscritos en el Inpreabogado bajo los Nos. 11.565 y 103.433, presentaron escrito de oposición a la demanda, en el cual solicitan se declare la nulidad absoluta del auto de admisión y del decreto intimatorio dictado en la causa. En fecha, 27 de febrero de 2004, este Juzgado dicta resolución en la cual

declara SIN LUGAR, la solicitud de nulidad absoluta al auto de admisión de la demanda, SIN LUGAR, el RECURSO DE APELACIÓN, ejercido por la demandada y PARCIALMENTE CON LUGAR, las defensas opuestas. En fecha, 15 de marzo de 2006, la parte demandante se da por notificada de la decisión dictada por el Tribunal. En fecha, 15 de Junio de 2004, el Alguacil del Tribunal, dejó constancia de haber notificado al apoderado judicial de la parte demandada de la resolución dictada por el Tribunal. En fecha, 21 de Junio de 2004, los apoderados judiciales de la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, abogados FERNANDO LOBOS AVELLO y GLACIRA FRANCO PÉREZ, antes identificados, renuncian al poder otorgado. En fecha, 27 de agosto de 2004, el Tribunal ordena notificar a la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, personalmente de la renuncia de sus apoderados y de la resolución del Tribunal. En fecha, 25 de noviembre de 2004, el Alguacil del Tribunal dejó constancia de no haber podido practicar la notificación personal de la parte demandada. En fecha, 17 de Diciembre de 2004, la parte actora consigna el cartel de notificación librado a la parte demandada. En fecha, 21 de marzo de 2005, la parte demandante solicitó se dictara sentencia declarando la confesión ficta de la parte demandada. II ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDANTE Fundamenta la parte actora su demanda en los siguientes hechos: Que consta en documento registrado bajo el No. 32, Tomo:8, Protocolo: 1° ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito de fecha de fecha 27 de Octubre de 1982, como la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, venezolana, viuda, arquitecto, titular de la cédula de identidad No. 2.880.324, es propietaria del Apartamento signado con el No. 5 A, condómina del Edificio RESIDENCIAS BUENA VISTA, quien siendo legítimamente copropietaria fue legítimamente designada administradora, según documento auténtico que se acompaña certificado por la actual Junta de Condominio de Residencias Buena Vista, dejando de cancelar como compensación a su

actividad de administradora la cuota de Condominio que le corresponde al apartamento que ésta representa, por la cantidad de CINCUENTA MIL BOLÍVARES (Bs. 50.000,00) correspondiente al período de octubre del año 2001, hasta noviembre del año 2001, por la cantidad de SESENTA Y CINCO MIL BOLÍVARES (Bs. 65.000,00), correspondiente al período de Diciembre de 2001, hasta Junio del año 2001 y por la cantidad de SETENTA Y CINCO MIL BOLÍVARES (Bs. 75.000,00) desde Junio del año 2002, hasta Abril del año 2003. Indica que su administración se establece para el período que corresponde del 10 de Septiembre del año 2001, hasta el 1° de Septiembre del año 2002 y que es ratificada con ocasión a la Asamblea de fecha 1° de Octubre de 2002, correspondiente al período del 1° de Octubre de 2002, hasta la fecha 7 de Mayo del año 2003, donde la ciudadana MARÍA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, renuncia mediante carta dirigida a la Junta de Condominio de este Edificio. Aduce que la mencionada ciudadana habita el apartamento que forma parte del Edificio Residencias Buena Vista, ubicado en la calle 85 A, con Avenida 2 A, en jurisdicción de la Parroquia Santa Lucía de esta ciudad y Municipio Autónomo Maracaibo del Estado Zulia, bajo los siguientes linderos: NORTE: Con la Plaza Alonso de Ojeda, mediando la calle 85 A; NORESTE: Con Avenida 2 A, SUR: Con sendos terrenos de Felicita del Carmen Fereira de Isea, de Inversión Vista Marina y de Agusto Isea, ESTE: Con inmueble de Dr. Miguel Isea Hernández y OESTE: Otro perteneciente a Rafael Fereira, según documento de Condominio de fecha 12 de Agosto de 1.982, registrado bajo el No. 16, Tomo: 13, Protocolo: 1°. Alega, que la ciudadana MARÍA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, se encontraba para el período antes indicado administrando ese condominio, ejerciendo dicha administración por mandato de la Asamblea. Arguye que es el caso que han resultado inútiles las diligencias y gestiones agotadas por ellas, en nombre de la comunidad, para que la administradora ciudadana MARÍA AUXILIADORA ESCOBAR DE

LEÓN, rinda las cuentas pertinentes a su administración durante el antes mencionado período de fecha 1° de Octubre del año 2001, hasta el 7 de Mayo del año 2003, y en razón de haber manejado la cantidad aproximada de SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVENTA BOLÍVARES CON NUEVE CENTIMOS (Bs. 72.959.090,09) por concepto de cobros de cuotas de condominio, como gestión propia de lo que realiza corresponde al administrador dentro de sus actividades señaladas en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal Vigente. Alega, que en el caso que nos ocupa la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, ha omitido cumplir con las disposiciones establecidas en el Código Civil, referentes al mandato, artículos 1.684 y siguientes, así como el ordinal h) del artículo 20 de la señalada Ley de Propiedad Horizontal, que se refiere a presentar el informe y cuenta anual de su gestión en todo caso a la comunidad del Condominio Residencias Buena Vista, quienes se encuentran sorprendidos por la actitud negativa asumida por la administradora, a quien se le convocó a una asamblea, donde se le exigió tal requerimiento y de la cual ha quedado constancia contenida dentro del documento autentico que se acompaña a la demanda. Asimismo, concluyen que dentro de las gestiones llevadas a cabo para lograr la atención de la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, está no tiene interés en aclarar y asumir su responsabilidad en referencia de su administración, frente a sus condóminos quienes se encuentran preocupados por esta situación. En mérito de los expuesto y en razón del contenido del artículo 673 del Código de Procedimiento Civil vigente, es por lo que ocurren a demandar como en efecto demandan a la ciudadana MARÍA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, anteriormente identificada, en su carácter de administradora del Condominio Residencias Buena Vista, por Rendición de Cuentas, conforme a lo estipulado en la disposición anteriormente señalada, a los fines de que la demandada, rinda las cuentas o en su defecto sea condenada a ello por el

Tribunal, cuyo montante de dicha cuenta es la cantidad de SETENTA Y DOS MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL NOVENTA BOLÍVARES CON NUEVE CENTIMOS (Bs. 72.950.090,09). III. ALEGATOS DE LA PARTE DEMANDADA No dio contestación a la demanda, en la oportunidad correspondiente. IV. PUNTO PREVIO Habiendo transcurrido todos los lapsos procesales y siendo la oportunidad para dictar sentencia, antes de proceder este Juzgador a emitir pronunciamiento sobre el fondo de la controversia, procede a pronunciarse en relación a la falta de cualidad de su persona, opuesta por la parte demandada, en su escrito de oposición a la demanda de rendición de cuentas, y la cual mediante resolución dictada por este Tribunal, en fecha 27 de Febrero de 2004, debe ser dilucidada en este estado procesal: Así las cosas, se evidencia, que la demandada esgrime que la demanda incoada no ha sido intentada por cuenta de quien presuntamente fue cumplida la gestión administrativa, que se le atribuye, indicando que de acuerdo al literal e) del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, la representación judicial del Condominio de un Edificio está sometida a las regulaciones de este texto normativo, le asiste únicamente al administrador previo a la autorización de la Asamblea General de Propietarios y sólo en ausencia de este declarada por la misma Asamblea, a la Junta de Condominio. Ahora bien, para decidir el Tribunal observa: La legitimación a la causa alude a quiénes tienen derecho, por determinación de la ley, para que en condición de demandantes, se resuelva sobre sus pretensiones, y si el demandado es la persona frente a la cual debe sentenciarse. A este respecto, el tratadista Arístides Rengel Romberg, al referirse a la Legitimación establece lo siguiente: “La legitimación es la cualidad necesaria de las partes. El proceso no debe instaurarse indiferentemente entre cualesquiera sujetos, sino precisamente entre aquellos que se encuentran frente a la relación material o interés jurídico controvertido, en la posición subjetiva de legítimos contradictores, por afirmarse titulares activos o pasivos

de dicha relación. La Regla general en esta materia puede formularse así: La persona que se afirma titular de un interés jurídico propio, tiene legitimación para hacerlo valer en juicio (legitimación activa), y la persona contra quien se afirma la existencia de ese interés, en nombre propio, tiene a su vez legitimación para sostener el juicio (legitimación pasiva).” La cualidad o legitimación a la causa es definida por Chiovenda como: “un juicio de relación y no de contenido y puede ser activa o pasiva. La primera es aquella que establece una identidad lógica entre el demandante concreto y aquel a quien la ley da la acción; es decir, la posibilidad de pretender la satisfacción de su crédito. Y la cualidad pasiva es aquella que establece una identidad lógica entre el demandado concreto y aquel contra quien la ley da la acción.” Sobre este punto el autor Hernando Devis Echandía en su obra Tratado de Derecho Procesal Civil señala lo siguiente: “Al estudiar este tema se trata de saber cuándo el demandante tiene derecho a que se resuelva sobre las determinadas pretensiones contenidas en la demanda y cuándo el demandado es la persona frente a la cual debe pronunciarse esa decisión, y si demandante y demandado son las únicas personas que deben estar presentes en el juicio para que la discusión sobre la existencia del derecho material o relación jurídica material pueda ser resuelta, o si, por el contrario, existen otras que no figuran como demandantes ni demandados .” En palabras del eminente procesalista Jaime Guasp: “Legitimación procesal es la consideración especial en que tiene la ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallan en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal pueda ser examinada en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso. Precisa Carnelutti en su obra Sistema de Derecho Procesal Civil. Tomo III: “sobre las dos cuestiones fundamentales a las que debe responder el proceso y que, a la vez, constituyen su razón de ser, media una cuestión de legitimación , cuando la duda se refiere, no a si el

interés para cuya tutela se actúa está en litigio, sino a si actúa para su tutela quien debe hacerlo…" La Jurisprudencia de la Sala de Casación Civil ha sido pacífica y reiterada al considerar que dentro de los presupuestos materiales de la sentencia de fondo, en particular de la sentencia favorable, se encuentran los presupuestos de la pretensión; a saber: a) la legitimatio ad causam; b) el interés para obrar; y c) en algunos casos, el cumplimiento de ciertos requisitos previos para que el juez pueda proveer sobre el fondo de la controversia, como podría ser, en nuestro ordenamiento procesal, algunos procedimientos especiales, tal la preparación de la vía ejecutiva. Ahora bien la legitimatio ad causam es uno de los elementos que integran los presupuestos de la pretensión, entendidos éstos como los requisitos para que el sentenciador pueda resolver si el demandante tiene el derecho a lo pretendido, y el demandado la obligación que se le trata de imputar; la falta de legitimación acarrea ciertamente que la sentencia deba ser inhibitoria; no se referirá a la validez del juicio ni a la acción, sólo será atinente a la pretensión, a sus presupuestos. Se trata pues, de una valoración que debe realizar el sentenciador sobre la pretensión, para poder proveer sobre la petición en ella contenida. Y así lo señala Devis Echandía en su Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo I., cuando establece: "Como se ve, la legitimación es, en realidad, un presupuesto de la pretensión contenida en la demanda, entendiendo el concepto en su verdadero sentido; es decir, que sea procedente la sentencia de fondo. Forma parte de la fundamentación de la demanda en sentido general, pero si falta es más apropiado decir que ésta es improcedente, porque así se da mejor idea de la situación jurídica que se presenta; no procede entonces resolver sobre la existencia del derecho o relación jurídica material, y el juez debe limitarse a declarar que esta inhibido para hacerlo. Y se debe hablar de demanda infundada, cuando no se prueba el derecho material alegado o cuando aparezca una excepción perentoria que lo desvirtúe o extinga." En el presente caso alega la parte demandada, la

falta de cualidad de los actores, por cuanto no es la Junta de Condominio de Residencias Buena Vista, la legitimada para actuar en juicio, en representación de los copropietarios, como parte demandante, en tal sentido, resulta oportuno citar el contenido del artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal, la cual establece: "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. 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. Convocaren caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios; b. Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador; c. Ejercer las funciones del Administrador en caso que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo; d. Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria; e. Velar por el conecto manejo de los fondos por parte del Administrador." (Negrillas del Tribunal) De manera que a tenor de la norma transcrita le corresponde a la Junta de Condominio ejercer las funciones del administrador condominio, mientras no se haya designado nuevo administrador, y en el caso de autos, tal como manifiestan las demandantes, la ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, ha renunciado al cargo de administradora del condominio, en fecha 29 de Mayo

de 2003, de manera que para que la Junta de Condominio, pueda ejercer funciones de administración, es necesario que conste en actas, prueba fehaciente de que hasta la fecha de la interposición de la demanda no había sido designado un nuevo administrador, prueba está que sería el acta de asamblea de copropietarios del Edificio Residencias Buena Vista, y en tal caso, sería la Junta de Condominio, la cual por imperativo de la ley, estaría legitimada para actuar en juicio. No obstante, ante esta situación, la Junta de Condominio, está en el imperioso deber de acreditar en juicio no sólo el hecho de que no ha sido designado nuevo administrador, situación está de la cual deviene su cualidad para actuar en juicio, sino también de demostrar su cualidad de miembros de la Junta de Condominio, y que han sido designadas legítimamente mediante asamblea de copropietarios, de manera, que luego del examen realizado de las actas procesales, se evidencia de las copias certificadas del libro de actas de asambleas del Condominio de Residencias Buena Vista, las cuales se encuentran en resguardo del Tribunal, que mediante Asamblea de Copropietarios de fecha 7 de Julio de 2003, fue designada como administradora del Condominio de Residencias Buena Vista, la ciudadana EDITH BARRIOS. Es decir, que para la fecha en la cual se admitió la demanda 22 de Agosto de 2003, ya ésta fungía como administradora del condominio, y por lo tanto era legitimada para representar a los copropietarios, y en consecuencia, no puede arrogarse la Junta de Condominio, una representación que no le corresponde, ya que, la legitimación del administrador para representar a los copropietarios en juicio, deviene de la misma Ley de Propiedad Horizontal, la cual en el literal “e” de su artículo 20 dispone: “Corresponde al Administrador: …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…" Así, habiendo la Asamblea de Copropietarios, antes de la interposición de la demanda designado legítimamente una nueva administradora como lo es la ciudadana EDITH BARRIOS, es ésta la legitimada para ejercer la representación de los copropietarios de Residencia Buena Vista en juicio, y en consecuencia debe declararse procedente la defensa de fondo opuesta por la parte demandada, referida a la falta de cualidad de las ciudadanas MARIA ARENA, DORCA NUÑEZ y GLORIA PULGAR, para actuar en representación del Condominio de Residencias Buena Vista en Juicio. Así se establece. V DECISIÓN DEL ÓRGANO JURISDICCIONAL. Por los fundamentos expuestos, este Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela, declara: 1. CON LUGAR, la defensa de fondo opuesta por la parte demandada ciudadana MARIA AUXILIADORA ESCOBAR DE LEÓN, referida a la falta de cualidad de la parte demandante para actuar en juicio. 2. Se condena en COSTAS a la parte demandante por haber resultado totalmente vencida en juicio de conformidad con lo establecido en el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil. Publíquese, Regístrese y Notifíquese. Déjese copia certificada de esta Sentencia por Secretaría, de conformidad con lo establecido en el artículo 248 del Código de Procedimiento Civil. Dada, sellada y firmada en la Sala de Despacho del Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en Maracaibo a los Dieciocho (18) días del mes de Septiembre de 2007. Año 197° de la Independencia y 148° de la Federación. El Juez Abog. Adán Vivas Santaella. La Secretaria Abog. Mariela Pérez de Apollini En la misma fecha siendo las 2:00 p.m. se dictó y publicó la anterior decisión. La Secretaria Abog. Mariela Pérez de Apollini.

ANEXO “E”

Sentencia
Caso de violación al derecho del debido proceso y a la defensa

Sala Constitucional

Magistrado Ponente: PEDRO RAFAEL RONDÓN HAAZ Consta en autos que, el 26 de agosto de 2004, la JUNTA DE CONDOMINIO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MORRO HUMBOLDT, mediante la representación del abogado Dubar José Fuenmayor Ríos, con inscripción en el Inpreabogado bajo el n° 65.353, planteó, ante esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, pretensión de amparo contra el fallo de última instancia constitucional que dictó, el 21 de octubre de 2003, el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, Tránsito, Agrario y Protección del Niño y del Adolescente de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui -y de la cual se dio por notificado el 27 de febrero de 2004-, para cuya fundamentación alegó la conculcación de los derechos al debido proceso y a la defensa que acogió el artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En la misma oportunidad y luego de la recepción del expediente, se dio cuenta en Sala y se asignó la ponencia al Magistrado Pedro Rafael Rondón Haaz. El 20 de octubre, 13 de diciembre de 2004 y 29 de abril de 2005, el abogado Dubar José Fuenmayor Ríos, apoderado judicial de la quejosa, consignó diligencias ante la Secretaría de la Sala en las que solicitó pronunciamiento en torno a la admisibilidad del amparo de autos. I.DE LA PRETENSIÓN DE LA PARTE ACTORA. 1. El apoderado judicial de la demandante alegó: Que la ciudadana Yaneida Solórzano, titular de la cédula de identidad número 6.414.794, planteó pretensión de amparo constitucional ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Agrario de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui el 23 de noviembre de 2000,

por medio del cual denunciaron como agraviante a su representada. 1.2 Que la prenombrada ciudadana arguyó en su escrito de demanda que "...(su) hija se encontraba paseando a su perro por las áreas comunes del Edificio, este hecho originó una nota por los vigilantes la cual hicieron del conocimiento a los representantes de la Junta de Condominio, quienes sin mediar ningún tipo de acuerdo con (su) persona, ni verificar los hechos que originaron la nota, le impusieron una multa por la cantidad de 160.000 Bs. (...) Pretende la junta de condominio obligar(le) a cancelar la suma de 160.000 Bs. por lo pautado en el artículo 15 del Reglamento Interno que textualmente dice: 'Queda prohibido tener mascotas realengas dentro del Conjunto Residencial Morro Humboldt' (...) el articulado no establece sanción alguna para la violación del erróneo y absurdo artículo (...). Visto que el incidente suscitado con (su) perronas (sic) lka (sic) Junta de Condominio celebra una reunión el día 08-02-2000 en la que en forma contumaz deciden modificar el citado artículo el cual quedó redactado de la siguiente manera: 'Se modifica el artículo 15, queda terminantemente prohibido tener animales sueltos, en las áreas comunes y, los dueños de los mismos deben recoger los excrementos, si no el Condominio aplicará cobro por la limpieza de los mismos'(...) Se suma el más grande de los atropellos desplegado (...) es la suspensión del servicio de agua según el condominio por la aplicación del artículo 29 del mencionado Reglamento Interno el cual es del siguiente contenido: 'Se le concede autoridad suficiente a la administración de Condominio para que haga los cortes de agua en apartamento cuyos propietarios no estén solventes con el condominio, además de las otras medidas que pauta la ley en esta materia otorgando un plazo máximo de (39) días'.." 1.3 Que el Juzgado en referencia acordó la medida cautelar innominada que solicitó la quejosa, consistente en la suspensión de la ejecución de la multa que su representada le había impuesto de conformidad con el Reglamento Interno del inmueble. 1.4 Que, el 23 de enero de 2001, el Juzgado Tercero de

Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Agrario de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui declaró sin lugar la pretensión de amparo y, asimismo, improcedente la multa que se le había impuesto a la quejosa por cuanto la misma no estaba establecida en el Reglamento que le servía de fundamento. 1.5 Que, contra la sentencia del primer grado de jurisdicción, la parte actora ejerció apelación y se remitió el expediente al Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, Tránsito y de Protección del Niño y del Adolescente de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, el cual confirmó íntegramente el fallo del a quo el 21 de octubre de 2003. 2. Denunció: La violación al derecho a la defensa que establece el artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así: “Por otra parte debe(n) señalar que de la decisión dictada por el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, Agrario y Menores (sic) de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui (...) se evidencia, a todas luces, la violación de los derechos constitucionales de razonabilidad y congruencia de los actos estatales, esto es, que dichos actos, por ejemplo, las sentencias o autos judiciales, posean una lógica intrínseca, una congruencia con los fines perseguidos y una actitud (sic) o idoneidad para alcanzar éstos; y que cuando se trate de limitar los derechos, se utilicen las medidas menos gravosas para alcanzar la finalidad perseguida por la norma, es decir, que se utilice el método menos restrictivo de los derechos fundamentales de los particulares (...). El haber dejado firme una Medida Cautelar Innominada, cuando se declaró Sin Lugar la acción principal (Amparo Constitucional) vulnera los principios de razonabilidad y de proporcionalidad, puesto que se trata de una decisión judicial que viola una serie de derechos constitucionales y que es excesiva. En este sentido, resulta indiscutible que las medidas preventivas innominadas pueden solicitarse en cualquier juicio, sin embargo, éstas deben guardar relación con la acción que se ejecuta, pues, en el presente caso nos hacemos la pregunta siguiente: ¿Qué relación guarda una

medida de suspensión de una multa por haber arrojado un perro excremento en un área común de (su) mandante con una Acción de Amparo por supuesta violación al derecho a la salud y el derecho a la vivienda?, y, lo que es más grave aún: ¿Cuál es el fundamento de hecho y de derecho en que, tanto el Juez de Primera Instancia como el Juez del Tribunal Superior, decidan la vigencia de una Medida Cautelar Innominada (accesoria), cuando declaran Sin Lugar la Acción Principal? 3. Pidió: "... (se) admita expresamente el presente Recurso de Amparo Constitucional, que se tramite conforme a derecho y que se declarado CON LUGAR, junto con los demás pronunciamientos a que haya lugar en derecho." II DE LA SENTENCIA OBJETO DEL AMPARO. El fallo, que se denunció como lesivo de derechos constitucionales, dispuso: "En la oportunidad del acto de la audiencia oral, la parte presunta agraviante, incorporó a la audiencia como medio de prueba, una Inspección Ocular practicada por el Juzgado del Municipio Lic. Diego Bautista Urbaneja, para demostrar que el inmueble que habita la presunta agraviada tiene suministro de agua normal, lo cual no fue rechazado por la agraviada en esa oportunidad, y siendo que uno de los derechos considerados lesionados por parte del presunto agraviante, es el de la salud, al haberle sido suprimido el servicio de agua potable a la agraviada, y siendo que con la Inspección Ocular se prueba que dicho servicio fue restituido, la acción de amparo en lo que atañe al corte del suministro del servicio de agua tiene que declararse improcedente. En cuanto a la multa impuesta por la Junta de Condominio a la parte accionante, con fundamento en el Reglamento Interno del Conjunto Residencial Morro Humboldt, en su artículo 15, esta Alzada comparte el criterio sostenido por el Juzgado a-quo para declarar improcedente la multa impuesta. En efecto, el artículo 15 del Reglamento del Conjunto Residencial Morro Humboldt, el cual fue acompañado por la accionante con su demanda, establece que 'Queda prohibido tener mascotas realengas dentro del Conjunto Residencial Morro

Humboldt', si bien es cierto que los reglamentos Internos son de estricto cumplimiento por las personas a quienes va dirigido, no es menos cierto que el artículo antes citado, no señala sanción pecuniaria en caso de incumplimiento, por tales motivos la multa impuesta a la ciudadana YANEIDA SOLORZANO, por la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Morro Humboldt, por un monto de Bs. 160.000,00 tiene que ser declarada improcedente, suspendiéndose de manera definitiva su pago y así se decide." III DE LA COMPETENCIA DE LA SALA, por cuanto, con fundamento en los artículos 266, cardinal 1, 335 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, 4 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales y la Disposición Derogatoria, Transitoria y Final, letra b), de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, la Sala declaró su competencia para el conocimiento de las demandas de amparo constitucional que se ejerzan contra las sentencias de última instancia que dicten los Juzgados Superiores de la República, salvo el caso de las que pronuncien los Juzgados Superiores en lo Contencioso Administrativo. Y por cuanto, en el caso de autos, la demanda fue ejercida contra el fallo que dictó el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, Tránsito, Agrario y Protección del Niño y del Adolescente de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui, esta Sala se declara competente para la decisión de la demanda en referencia. Así se decide. IV MOTIVACIÓN PARA LA DECISIÓN, luego del examen de la demanda de amparo que fue interpuesta, esta Sala procede a la comprobación del cumplimiento de los requisitos que exige el artículo 18 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales y encuentra que ella cumple con los mismos. Así se declara. En lo concerniente a la admisibilidad de la pretensión de amparo sub examine a la luz de las causales para la inadmisión que preestableció el artículo 6 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, la Sala concluye que, por cuanto no se encuentra incursa en tales causales, la

pretensión es admisible. Así se declara. Ahora bien, en el caso de autos la pretensión se planteó en contra de una sentencia definitivamente firme de amparo, lo que la Sala ha convenido en denominar como “amparo contra amparo”. Así, en la decisión número 1.745 del 31 de julio de 2002, asentó: “Ha dicho esta Sala, en numerosos fallos, que la acción de amparo se agota con la segunda instancia por lo que la que se intente contra la sentencia que recaiga en el procedimiento correspondiente a la segunda instancia de una acción de amparo, sólo podrá admitirse cuando se denuncien y pueda inferirse de la solicitud de amparo y sus anexos, la posibilidad de haberse producido nuevas infracciones constitucionales derivadas de la sentencia de amparo contra la cual se acciona.” (Subrayado y resaltado añadidos). La quejosa delató la supuesta violación a los derechos al debido proceso y a la defensa, por cuanto la decisión del juzgado supuestamente agraviante, a su vez, habría conculcado los “principios de razonabilidad y proporcionalidad” ya que habría optado por la extensión de los efectos de una medida preventiva, a pesar de que se había declarado sin lugar la pretensión, todo ello cuando se declaró sin lugar el amparo que incoó la ciudadana Yaneida de Solórzano y, sin embargo, se declaró la improcedencia de la cuota de mantenimiento, cuyo pago se había suspendido. Ahora bien, según el ordinal 5º del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, todas las decisiones judiciales deben ser congruentes, es decir, debe haber una necesaria correspondencia entre las pretensiones de las partes y el fallo que se haya emitido. El vicio de incongruencia de la sentencia se configura cuando no se precisa la relación de correspondencia en cuestión. La incongruencia dícese negativa cuando el juez no decide sobre todo lo alegado por las partes, es decir, cuando hay una omisión de pronunciamiento; es positiva si la decisión se extralimita de lo que hubiere sido alegado y probado por las partes, bien porque concede más de lo que se demandó (ultrapetita) o porque resuelve algún asunto extraño al thema decidendum (extrapetita). Corresponde a la Sala el análisis del caso,

para la determinación de si se produjo violación al principio de congruencia de las decisiones judiciales, el cual se ha interpretado como sigue: “En efecto, y siguiendo al Tribunal Constitucional Español, esta Sala ha señalado al respecto (del principio de congruencia) lo siguiente: ‘...es el desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formularon sus pretensiones, concediendo más o menos o cosas distinta de lo pedido, (que) puede entrañar una vulneración del principio de contradicción, lesivo al derecho a la tutela judicial efectiva, siempre y cuando la desviación sea de tal naturaleza que suponga una sustancial modificación de los términos en que discurrió la controversia’.”(s.S.C. nº 457 del 25 de marzo de 2004. En el caso de autos, el juzgado supuesto agraviante confirmó la sentencia de primera instancia de amparo y declaró sin lugar la pretensión por cuanto la denuncia de violación al derecho a la salud de la quejosa se desvirtuó con la práctica de la inspección ocular por la cual se corroboró que ésta gozaba del servicio de agua potable de forma regular, puesto que la privación de tal servicio había sido el hecho que había motivado el amparo en protección, entre otros, del derecho a la salud. Asimismo, el supuesto agraviante confirmó la “improcedencia de la multa” que la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Morro Humboldt le habría impuesto a la quejosa, ya que la misma no tenía fundamento en el Reglamento Interno del inmueble. El amparo de autos se ejerció en contra del segundo elemento del fallo supuestamente lesivo, atinente a la improcedencia de la “multa” –“cuota de mantenimiento”, según la parte actora- que fue impuesta a la ciudadana Yaneida Solórzano, que derivó del hecho de que “(su) hija se encontraba paseando a su perro por las áreas comunes del Edificio”. La quejosa de autos arguyó que el amparo que la ciudadana Solórzano incoó pretendía sólo la restitución del derecho a la salud y que la suspensión del pago de la cuota de mantenimiento había sido pedida sólo como medida cautelar, ya que la suspensión del servicio de agua se habría producido, según su alegato, por

la falta de pago de aquélla. Por lo tanto, la declaratoria sin lugar del amparo habría debido acarrear el decaimiento de la medida, de modo que, el pronunciamiento en contrario del supuesto agraviante, lo habría hecho incurrir en el vicio de incongruencia por ultrapetita, ya que habría resuelto más de lo que le pidió el demandante. Después del análisis de las actas que componen el expediente, se comprobó que la ciudadana Yaneida Solórzono, en su escrito de demanda no solicitó como medida cautelar la suspensión de los efectos de la “multa” en cuestión, sino que tal pedimento fue parte de su pretensión de fondo, la cual expresó en los siguientes términos: “PETITORIO, que se restituya el servicio de agua que fue suspendido, violándose el derecho a la salud y a la propiedad privada (servicios básicos esenciales). Que se suspenda la sanción impuesta consistente en el pago de una multa de 160.000 Bs.” El petitorio que se transcribió estuvo precedido de varias consideraciones en relación con la “multa” como agravio, lo cual permite a la Sala llegar a la conclusión de que la pretensión a su respecto no era provisoria o temporal, propia de una medida cautelar, sino que tratose de una pretensión de fondo que consistió en la eliminación permanente de la obligación del pago de la cantidad que se señaló. En consecuencia, la Sala concluye que el fallo objeto del amparo de autos no incurrió en el vicio de ultrapetita que se delató; por ello, no se deriva del mismo que el juez haya actuado fuera de su competencia, o que hubiere violado algún derecho constitucional de la peticionaria y así, forzosamente, esta Sala declara improcedente in limine litis la pretensión constitucional que planteó la representación de la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Morro Humboldt. Así se decide. En todo caso, es pertinente el recordatorio de que, en el proceso de amparo, no rige el principio dispositivo en el mismo sentido estricto que en el proceso ordinario, de modo que el juez constitucional no tiene atenerse exactamente al petitorio si con ello logra una mejor protección de los derechos fundamentales de quien solicite la justicia constitucional. V

DECISIÓN. Por las razones que anteceden, este Tribunal Supremo de Justicia, en Sala Constitucional, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la Ley declara IMPROCEDENTE in limine litis la pretensión de amparo que planteó la JUNTA DE CONDOMINIO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MORRO HUMBOLDT contra la sentencia que dictó, el 21 de octubre de 2004, el Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil, Tránsito, Agrario y Protección del Niño y del Adolescente de la Circunscripción Judicial del Estado Anzoátegui. Publíquese y regístrese. Archívese el expediente. Dada, firmada y sellada en el Salón de Despacho de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los 20 días del mes de mayo de dos mil cinco. Años: 195º de la Independencia y 146º de la Federación. La Presidenta, LUISA ESTELLA MORALES LAMUÑO El Vicepresidente, JESÚS EDUARDO CABRERA ROMERO, Los Magistrados, PEDRO RAFAEL RONDÓN HAAZ, Ponente,LUIS VELÁZQUEZ ALVARAY, FRANCISCO ANTONIO CARRASQUERO LÓPEZ…/… MARCOS TULIO DUGARTE PADRÓN, ARCADIO DE JESÚS DELGADO ROSALES, El Secretario, JOSÉ LEONARDO REQUENA CABELLO.PRRH.sn.ar

ANEXO “F”

Sentencia
Caso Solicitud de Amparo Constitucional por suspensión del servicio de agua

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA EN SU NOMBRE: JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, MERCANTIL Y TRANSITO DE LA JURISDICCIÓN DEL ESTADO CARABOBO. DEMANDANTE: JUAN ENRIQUE ARENAS PÁEZ. V-4.456.956. DEMANDADO: JUNTA DE CONDOMINIO RESIDENCIAS RESIDENCIAL MARILÙ I. REPRESENTANTES: HÉCTOR PIMENTEL, GUSTAVO HERNÁNDEZ, Y JANET VELÁSQUEZ. MOTIVO: AMPARO CONSTITUCIONAL. SENTENCIA: DEFINITIVA. EXPEDIENTE: N° 19859. El procedimiento se inició con motivo de solicitud de amparo constitucional intentado por JUAN ENRIQUE ARENAS PAEZ, venezolano, mayor de edad, Titular de la Cedula de Identidad Nº. V-4.456.956, de profesión abogado, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nª 19.972, actuando en su propio nombre y representación contra la Junta de Condominio Residencia Marylú I, situado en el edificio Centro Comercial y Residencial Marilú I, en la Urbanización Prebo, avenida 105, Valencia estado Carabobo. El 27 de abril de 2005, se le dio entrada a las referidas actuaciones bajo el numero 19.859. El 28 de abril de 2005 se admitió la demanda y se ordenó notificar al demandado la Junta de Condominio Residencias Marilú I, en la persona de su miembros ciudadanos HECTOR PIMENTEL, GUSTAVO HERNANDEZ, JANET VELÁSQUEZ y al Representante del Ministerio Público, que la audiencia oral tendrá lugar el tercer (03) día siguiente de que conste en autos la ultima notificación, a las diez de la mañana (10:00 a.m.) en el Despacho del Tribunal. En fecha 28 de abril de 2005, el tribunal dicta auto de trámite del

procedimiento de amparo. En fecha 28 de marzo de 2005, según oficio 0500, se ordenó notificar al Fiscal Décimo Quinto del Ministerio Público de la circunscripción judicial del estado Carabobo, que la audiencia oral se realizara el tercer (3er) día de despacho siguiente que conste en la última notificación. El 28 de abril de 2005, se notifico al demandado la Junta de Condominio Residencias Marylù I, en la persona de uno cualesquiera de sus miembros HÉCTOR PIMENTEL, GUSTAVO HERNÁNDEZ, JANET VELÁSQUEZ. El 28 de abril de 2005, el Alguacil de este Juzgado notifico mediante oficio a la Fiscal Décima Quinta del Ministerio Público. ALEGATOS DEL RECURRENTE Aduce el recurrente: 1. Que es propietario de un inmueble constituido por un apartamento signado con el N°- 3-1, piso 3, del Edificio Centro Comercial y Residencial Marilù I, situado en la Urbanización Prebo, avenida 105, Valencia estado Carabobo. 2. Que en dicho inmueble habita con su cónyuge DOMITILA HERRERA DE ARENAS, y sus hijos LUIS ENRIQUE ARENAS HERRERA y GERARDO ARENAS HERRERA.

3. Que el día 20 de abril de 2005 se realizó una asamblea extraordinaria en el referido condominio y se acordó el corte de agua. 4. Que dicho acuerdo constituye una amenaza válida para la procedencia de la acción de amparo, pues se utiliza –dice- como medida de presión para el cumplimiento en el pago al condominio. 5. Que es una medida absolutamente ilegal, ya que la ley de propiedad horizontal vigente establece el camino legal. 6. Que dicha decisión vulnera los derechos elementales de la persona humana que no pueden ser objeto de transacción pues son de orden público de conformidad con el artículo 6 del Código Civil. 7. Que esta amenaza atenta contra los derechos constitucionales como son la protección a la salud referente a los derechos individuales de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así mismo atenta contra el artículo 12 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos con plena vigencia en el territorio de la República. 8. Que solicita que el acuerdo irrito (del cual anexa copia marcada “F”) quede

en suspenso y a tenor de los artículos 19, 22, 23, 26, 27, 49, 82, 83, de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela se restablezca inmediatamente la situación jurídica infringida al estado de impedir que la Junta de Condominio ordene el citado corte de agua. 9. Que la asamblea de copropietarios carece de fuerza jurisdiccional para aplicar tan desmedida sanción, pudiendo el condominio acudir y utilizar los recursos legales para obtener el pago de lo debido, atentando contra toda una comunidad vecinal y contra la salud de los habitantes del apartamento citado y también para los demás habitantes del edificio citado, con exposición a peligrosas enfermedades derivadas de la falta de agua, indispensable no sólo para el aseo personal sino para la alimentación misma, esencial para los servicios sanitarios propios de una vivienda. 10. Que fundamenta la presente solicitud de amparo constitucional por la amenaza antes expuestas en los artículos 1, 2, 7, 13, 14, 18, de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales. 11. Que interpone la presente acción de amparo constitucional contra la “DECISIÓN DE SUSPENDERLE EL SERVICIO DE AGUA, adoptada en fecha 20 de abril de 2005, por la Asamblea Extraordinaria del Condominio Centro Comercial y Residencial Marilú I.

DE LA COMPETENCIA. Siendo la competencia materia de orden público, este Tribunal debe pronunciarse al respecto y a tal efecto aprecia que la presente acción de amparo fue presunta violación del derecho constitucional a la salud por presunta amenaza de los servicios públicos de agua y gas. Puede afirmarse que se trata de un derecho que por su ubicación en la Constitución Nacional como un derecho social y de la familia es evidentemente afín con la materia civil, que es competencia de este Tribunal; además, tomando en cuenta que el lugar donde ocurrieron los hechos está ubicado dentro de esta circunscripción judicial, este Juzgado de Primera Instancia se declara competente de conformidad con el artículo 7 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales.

AUDIENCIA CONSTITUCIONAL. En la oportunidad fijada al efecto se llevo a cabo la audiencia constitucional haciendo acto de presencia solo la parte accionante, abogado JUAN ENRIQUE ARENAS PAEZ, actuando en su propio nombre, pues no compareció el presunto agraviante ni la representación del Ministerio Público. En dicho acto tomo la palabra el citado abogado y expuso las razones por las cuales ejerce este recurso de amparo en los siguientes términos: Que reproduce los documentos consignados en autos; que el punto fundamental del amparo es la amenaza de corte de agua en el edificio habitado por él y su familia, así como otras familias y tres comercios; que actúa en forma personal; que el acuerdo cuestionado donde fue tomado la decisión del corte de agua no fue tomado como punto de convocatoria; que la asamblea de propietario es la que designa la junta de condominio; que en definitiva se acordó de manera inconstitucional. Como tercera medida, el corte de agua; que ello constituye una amenaza inminente que está a punto de suceder, que la Asamblea carece de jurisdiccionalidad para tal decisión; que lo mas recomendable era utilizar la vía de la Ley de Propiedad Horizontal, pues esa decisión le corresponde a HIDROCENTRO, no le corresponde a la Junta de Condominio. Que tomo la vía del amparo a fin de que el tribunal acuerde la suspensión de la medida de corte de agua como medida de presión al pago de lo debido como lo establece la Ley de Propiedad Horizontal. El Tribunal preguntó al actor si se encontraba insolvente con el servicio del agua a lo que respondió que debía los meses de marzo y abril de fecha 05 –05-2005. A la pregunta de si a la fecha de la audiencia el corte de agua se había llevado cabo, respondió que no por haberse interpuesto el recurso de amparo. CONSIDERACIONES PARA DECIDIR. La acción de amparo constitucional tiene como finalidad procurar el inmediato restablecimiento a las personas de sus situaciones jurídicas de rango constitucional vulneradas. En tal caso, el Tribunal competente, de manera breve, sumaria y eficaz, está habilitado constitucionalmente para

adoptar las medidas indispensables capaces de hacer cesar dicha violación. La vía del amparo constitucional sólo procede cuando se producen violaciones directas de derechos y garantías de rango constitucional. El asunto de los servicios de agua, como servicios esenciales para la subsistencia de la persona humana, es en nuestro ordenamiento una actividad pública cuya competencia fue atribuida por el constituyente a los municipios, de conformidad con el artículo 178 ordinal 6 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Por lo tanto, es a las empresas del Estado o las concesionarias de éste, a quienes se atribuye competencia para determinar los procedimientos y situaciones consecuenciales a la falta de pago de dichos servicios, y no los particulares. En el caso de autos la denuncia es por la amenaza de corte del servicio de agua en la sede del edificio de apartamentos situado en el edificio Centro Comercial y Residencial Marilú I, en la Urbanización Prebo, avenida 105, Valencia estado Carabobo cuya actuación fue realizada –en palabras del recurrente- por la Junta de Condominio del citado edificio. Ya quedo establecido en la audiencia constitucional que ninguno de los representantes de la Junta de Condominio compareció a ejercer su defensa, por lo que de conformidad con la sentencia de la Sala constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de 01 de febrero de 2000 (caso Mejías Sánchez, exp. N° 00-0010) tal conducta asumida por el presunto agraviante produce el efecto de la aceptación de los hechos incriminados. Así lo ha venido ratificando la Sala Constitucional en diferentes sentencias como la de 16 de enero de 2002, expediente numero 001586 y el 05 de junio de 2002, expediente 01-2505. Se desprende entonces, de las decisiones citadas supra que, efectivamente el efecto de la no comparecencia del presunto agraviante, a excepción del Juez, cuando la acción es intentada contra actuaciones judiciales, produce los efectos previstos en el artículo 23 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucional, esto es la aceptación de los hechos imputados.

DECISIÓN. Con base en las anteriores consideraciones este Tribunal de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, actuando como Tribunal Constitucional, en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara CON LUGAR la acción de amparo interpuesta por JUAN ENRIQUE ARENAS PAEZ, venezolano, mayor de edad, Titular de la Cedula de Identidad Nº. V-4.456.956, de profesión abogado, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nª 19.972, actuando en su propio nombre y representación contra la conducta asumida por la Junta de Condominio Residencia Marylú I, situado en el edificio Centro Comercial y Residencial Marilú I, en la Urbanización Prebo, avenida 105, Valencia estado Carabobo. Así se decide. En consecuencia, SE ORDENA a la referida Junta de Condominio abstenerse de realizar este tipo de medidas de presión las cuales –como quedo establecido- no son de su competencia. Publíquese, Regístrese. Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo. En Valencia, a los 17 días del mes de mayo de 2005. Año 195 de la Independencia y 146 de la Federación. La Juez Temporal Abg. Thais Elena Font Acuña La secretaria Abg. Alba Narvaéz. En la misma fecha siendo la 1:00 de la tarde se publicó el anterior fallo.

ANEXO “G”

Sentencia
Caso Amparo Constitucional suspensión del servicio de agua

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA EN SU NOMBRE JUZGADO PRIMERO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL, MERCANTIL, AGRARIO, TRANSITO, TRABAJO, DE ESTABILIDAD LABORAL DEL PRIMER CIRCUITO JUDICIAL DEL ESTADO SUCRE. A través de la distribución de turno ingresa el presente RECURSO DE AMPARO CONSTITUCIONAL interpuesto por el ciudadano ANDRE CAAMAÑO LOPEZ, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad Nº 9.278.433, domiciliado en el apartamento 16-E de la Torre 2, del Conjunto Residencial Terrazas Cumanesas, Av. Rómulo Betancourt de la Parroquia Valentín Valiente, Municipio Sucre del Estado Sucre en esta ciudad de Cumaná, debidamente asistido por la Abg. MARIA DE LOS ANGELES FUENTES, inscrita en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el Nº 38.234, contra el ciudadano JORGE NUÑEZ en su carácter de Presidente de la junta de Condominio de la Torre 2 del Conjunto Residencial Terrazas Cumanesas, por haber violado los artículos 82, 83 y 84 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Alega el recurrente que en fecha 8 de Septiembre del 2004 a las 5:00 am, le fue suspendido el servicio de suministro de “Agua” y continua hoy suspendido por el Conserje ciudadano de nombre FREDDY domiciliado en la conserjería planta baja de la misma torre, cumpliendo órdenes de la persona que funge hoy día como Presidente de la Junta de condominio de la Torre antes mencionada, ciudadano Jorge Núñez, domiciliado en el apartamento 10ª, piso 10 de la Torre 2 de Terrazas Cumanesas, sustentando su actuación alegatoria en que no ha cancelado cuotas de condominio de su apartamento, las cuales no se

ha negado a pagarlas, sino que el apartamento que habita queda en el último piso (16) del Edificio y sufre filtraciones graves, lo que ha deteriorado las paredes del apartamento, lo que ha planteado para que se le arregle sin que se haya hecho. Sin embargo, sin mediar una citación previa, un acuerdo o notificación, el ciudadano Jorge Núñez, quien funge como Presidente de la Junta de Condominio decidió “Cortar el Servicio de Agua” líquido de “vital” importancia para la salud, para la vida, para el lavado personal, preparación de alimentos, para los baños, en fin para la higiene y supervivencia del ser humano, por lo cual solicitó le sean restablecidos los Derechos y Garantías Constitucionales que le están siendo violadas y menoscabadas por el ciudadano Jorge Núñez. Por despacho saneador de fecha 24 de septiembre del 2004, se solicitó al presunto agraviado corregir el defecto u omisión referente a la identificación del Presidente de la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Terrazas Cumanesas, presunta agraviante, lo cual fue subsanado conforme al escrito de fecha 28 de septiembre del 2004 que corre inserto al folio Doce (12) de este expediente. Mediante auto de fecha 28 de septiembre del 2004, se admitió el Recurso en acatamiento a la decisión del máximo Tribunal de la República en Sala Constitucional, vinculante para todos los Tribunales de la República. Se acordó la notificación de la presunta agraviante Junta de Condominio del Conjunto Residencial Terrazas Cumanesa, en la persona del ciudadano Jorge Núñez, venezolano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad Nº 2.737.520, en su carácter de Presidente y del Fiscal Primero del Ministerio Público de esta Circunscripción Judicial, para la fijación a las 10:00 am del segundo día hábil siguiente a la última notificación efectuada de la oportunidad para la Audiencia Oral y Pública. En fecha 14 de Octubre del 2004, tuvo lugar el acto por el cual se fijó la Audiencia Pública y Oral, a la cual comparecieron ambas partes, para el día 19 de octubre del 2004 a las 10:00 am, apercibiéndose a las parte presuntamente agraviada que la falta de comparecencia dará por terminado

el procedimiento de Amparo, a menos que los hechos denunciados afecten el orden público y al presunto agraviante que la falta de comparecencia se entenderá como aceptación de los hechos que se le imputan. Así como que el tribunal atendiendo a los alegatos y defensas de las partes, decidir si hay lugar a pruebas o no, sí hay lugar a pruebas han de promoverse y evacuarse en el mismo acto o el día hábil siguiente y la Sentencia que ha de dictarse será en esa misma oportunidad en el cual el Juez expresará los términos de la dispositiva en forma oral y la publicación escrita del fallo se verificará a los cincos (5) días hábiles siguientes. Llegada la oportunidad de la Audiencia Oral, 19 de octubre del 2004, previo el anuncio de las formalidades, compareció el presunto agraviado, acompañado por su apoderada judicial la abogada en ejercicio María de los Ángeles Fuentes y el presunto agraviante Junta de Condominio del Conjunto Residencial Terrazas Cumanesa, representada por el ciudadano Jorge Núñez Alcántara, acompañado de su representante judicial abogado Carlos Marcano, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el Nº 84.301. El Tribunal concedió la palabra al presunto agraviante quien expresó sus alegatos de la siguiente manera “Mi representado en ningún momento, le ha vulnerado, violado derechos constitucionales, consagrados en nuestra Carta Constitucional al solicitante de dicho Amparo Constitucional, ya que para ello fue necesario consignar por ante este expediente una Inspección realizada por un funcionario adscrito y autorizado por la Hidrológica del Caribe, C.A (HIDROCARIBE) con la finalidad de constatar que dicho corte de agua esgrimido y esglosado por el solicitante de dicho recurso, en ningún momento se evidenció el supuesto corte de agua en lo cual hace referencia. Es decir, que dicho funcionario constató y verificó la conexión de agua que surtía el apartamento 16-E de la citada torre, la cual dicha Inspección consta en autos. Nosotros en todo momento rechazamos, negamos y contradecimos la presente solicitud, por cuanto la misma carece de fundamento legal ya que

la misma especifica las normas Constitucionales referidas a los Derechos que tiene los Venezolanos por igual como es el caso del Derecho a la vida, a la salud, bienes y servicios y en ningún momento ha vulnerado los derechos individuales del presunto agraviado. Igualmente debo señalar que nos oponemos en todas sus partes a los medios probatorios consignados por la contraparte en su solicitud de Amparo Constitucional fotografía del supuesto corte de agua, supuestas filtraciones que sufre el apartamento el cual habita precariamente, altas temperaturas que manifestó igualmente la falta de impermeabilización, los cuales no constituyen motivo de discusión alguna, son hechos ajenos a lo que hoy debatimos el supuesto Corte de Agua. Debo manifestar tajantemente y categóricamente que no fue la vía más adecuada para dirimir una controversia o una supuesta controversia. Nos oponemos a las pruebas de la contraparte por cuanto existe una Jurisprudencia de la Sala Constitucional de fecha 17 de Enero del 2000, la cual consigno ante este Despacho en la cual señala que las pruebas que debe aportar el accionante del Amparo deben ser promovidas junto con la solicitud". Acto seguido hizo uso de palabra la representante judicial del presunto agraviado abogada María de los Ángeles Fuentes "quien ratificó en cada una de sus partes lo aquí esgrimido por la parte agraviada y asimismo rechazo y contradigo en todas y cada unas de sus partes los alegatos formulados por la parte contraria, quien deja sentado que una de las pruebas que rechazamos es una Inspección realizada por un funcionario de Hidrocaribe de nombre Jorge Reyes quién vivió en la Torre 2 Conjunto residencial Terrazas Cumanesas, dicha Inspección no tiene carácter de Inspección Judicial. Dicha inspección fue realizada el día viernes 08 de Octubre posterior a la citación emanada por este Tribunal puede apreciarse en la fotos adjunta a dicha inspección que el tubo es una conexión nueva, y el valor probatorio de dicha inspección es que había agua en los tubos más no en los día anteriores, ya que el corte de agua se produce el 08 de septiembre y acudimos al Tribunal el día 16 de

septiembre, el día posterior fue el 08 de octubre por lo que mi representado no tenia agua desde el 08 de septiembre. Insistimos en nuestra petición de Amparo y una Junta de Condominio no es el ente indicado para cortar el servicio de agua". Solicitamos evacuar la prueba de testigos promovida. En el derecho a réplica la parte presuntamente agraviante manifestó que las fotos presentada relativas al supuesto corte de agua por parte de su representado, no establecen por ninguna de sus partes la fecha cuando fueron tomadas ni prueban fehacientemente que fueron tomadas al supuesto piso 16 del apartamento 16-E y solicitamos si así lo decide la ciudadana Juez evacuar los testigos promovidos por la defensa en su debida oportunidad. Siendo la oportunidad legal para decidir, el Tribunal lo hace con fundamento en las siguientes consideraciones: Uno de los caracteres principales de la acción de Amparo es el ser un medio judicial restablecedor, no así constitutivo, cuya misión fundamental es la de restituir la situación infringida, o lo que es lo mismo, poner de nuevo al solicitante en el goce de los derechos Constitucionales que le han sido menoscabado. La característica aludida de esta figura judicial, además de ser reconocida por la doctrina y por reiteradas jurisprudencias del más alto Tribunal de la República, está recogida en la propia legislación sobre la materia, al establecerse como causal de Inadmisibilidad de la acción en el ordinal 1º del artículo 6 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, el supuesto dado cuando hayan cesado la violación o amenaza de algún derecho o garantía constitucionales, que hubiese podido causarla". En el caso de autos la representante judicial del presunto agraviado Abogada María de los Ángeles Fuentes convino en la oportunidad de la Audiencia Constitucional que se encuentra conectado el servicio de agua potable en el apartamento 16-E Torre 2 de la Terrazas Cumanesa, por lo cual habiendo cesado la violación alegada por el presunto agraviado, este Tribunal luego de estudiar a fondo el asunto planteado, advierte la existencia de una causal de Inadmisibilidad

sobrevenida en el transcurso del proceso. Así se declara. No obstante considera esta sentenciadora advertir a las partes, que la desestimación del amparo no afecta la responsabilidad Civil o Penal en que hubiese podido incurrir el autor del agravio ni prejuzga sobre ninguna otra materia, máxime cuando se declara Inadmisible el Amparo por haber cesado la violación o amenaza. En todo caso, es necesario advertir a la Junta de Condominio que ninguna persona puede tomar la Justicia por su propia mano, no es la Junta de Condominio el ente a quien corresponde la suspensión de los servicios públicos a las copropietarios y/o inquilinos por atrasos en los pagos de las cuotas condominas correspondientes. Para ello existe la vía judicial ordinaria para que se hagan efectivas dichas acreencias. Por la razones ante expuesta este Tribunal administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara INADMISIBLE la acción de AMPARO CONSTITUCIONAL ejercida por el ciudadano DANIEL ANDRE CAAMAÑO LOPEZ representado judicialmente por la abogada en ejercicio María de los Ángeles Fuentes contra la JUNTA DE CONDOMINIO de la Torre 2 del Conjunto residencial Terrazas Cumanesa en la persona del ciudadano JORGE NUÑEZ representado judicialmente por el Abogado en ejercicio Carlos Marcano. PUBLIQUE, REGÍSTRESE Y DÉJESE COPIA CERTIFICADA DE LA PRESENTE DECISIÓN. Dada, firmada y sellada en la sala de despacho del juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario, trabajo, transito y de Estabilidad Laboral del Primer Circuito Judicial del Estado Sucre. La Juez Temp., (fdo), Abg. CARMEN LIZBETH FUENTES DE MILLAN. La Secretaria Temp., (fdo), Abogada KENNY SOTILLO SUMOZA. La copia que antecede es fiel y exacta de su original, que certifico en Cumaná, a los Veintiséis (26) días del mes de Octubre de Dos Mil Cuatro (2004).- Años: 194º de la Independencia y 145º de la Federación.- ÇLa Secretaria Temp., Abg. KENNY SOTILLO SUMOZA. EXPEDIENTE No. : 18.261.

ANEXO “H”

PROPUESTA DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL
LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

TITULO PRELIMINAR
Disposiciones Generales
Ámbito de Aplicación

Artículo 1 La presente Ley será aplicable a:

a) Los apartamentos, locales y oficinas de un edificio susceptibles de aprovechamiento independientes, que tenga salida a la vía pública, directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo o una fracción de un piso o más de uno.

b) Las diferentes viviendas susceptibles de un aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, podrá ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de propiedad sobre los demás elementos de la vivienda necesarios para su adecuado uso y disfrute tales como: suelos, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escalera, porterías, ascensores, terrazas, servidumbres y no hubiesen otorgado título constitutivo de propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán en todo caso por las disposiciones de esta Ley, en lo relativo a la propiedad de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) Todos aquellos desarrollos urbanísticos construidos por el sector público o privado, que cumplan con los siguientes requisitos: 1.- que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda, local u oficina, 2.- participar los titulares de estos inmuebles, viviendas o locales, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, a los que se le denominará comunidades agrupadas y por ende no posean título constitutivo de propiedad horizontal.

TITULO PRIMERO
De las viviendas y de las cosas comunes

Artículo 2° Las viviendas, locales u oficinas a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos entre vivos por causa de muerte. En caso de enajenación de un apartamento o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de preferencia.

Artículo 3°. El uso y disfrute de cada vivienda, local u oficina estará sometido a las siguientes normas:

a. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento, local u oficina;

b. Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda, local u oficina las instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder;

c. Consentir las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9° de la presente Ley, teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios.

d. Permitir la entrada a su vivienda, local u oficina a los fines previstos en los literales anteriores;

e. Usar y disfrutar de la vivienda, local u oficina conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo;

f. No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.

g. No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

Artículo 4°. El propietario de cada vivienda, local u oficina podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del inmueble, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras a la Junta de Condominio, quienes deberán someterlo a la asamblea de copropietarios, la cual será aprobada con un 55% del valor básico de la vivienda o del

coeficiente de participación para aquellos que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal y 55% de la totalidad de los comuneros, para aquellos que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración o modificación alguna y si advierte la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo a la Junta de Condominio.

Artículo 5°. Son áreas y cosas comunes a todas las viviendas multifamiliares, locales u oficinas, que posean o no título constitutivo de Propiedad Horizontal, en cuanto le sean aplicables las siguientes:

a. La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción;

b. Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones;

c. Las azoteas, patios o jardines.

d. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de una vivienda, local u oficina necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste;

e. Los locales destinados a la administración, vigilancia, alojamiento de porteros o encargados del inmueble, y la vivienda destinada a la conserjería;

f. Los locales y obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes;

g. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares;

h. Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común;

i. Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada una de las viviendas, locales u oficina, caso en el cual el puesto asignado no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con la respectiva vivienda, local u oficina. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de viviendas, locales u oficinas del inmueble. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen.

j. Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada una de las viviendas, locales u oficinas a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento, local u oficina no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local;

k. Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada una de las viviendas, locales u oficinas;

l. Serán asimismo áreas comunes a todas las viviendas y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular las viviendas, oficinas, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.

m. todas las demás áreas y cosas comunes que se determinen en el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Parágrafo Único: Para los casos previstos en el literal c del artículo primero de la presente Ley se considerarán áreas comunes a esos desarrollos urbanísticos las que determine el documento de parcelamiento; y la contribución del propietario a esos gastos comunes será en función de la alícuota que se determine en el citado documento de parcelamiento.

Artículo 6°. Los derechos de cada propietario en las cosas y áreas comunes son inherentes a la propiedad de las respectivas viviendas, locales u oficinas, inseparables de ellas y se considerarán comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2.

Artículo 7°- A los fines de determinar la participación de los copropietarios en el mantenimiento de las áreas comunes de los inmuebles que posean título constitutivo de Propiedad Horizontal, deberá fijarse

considerando el área de cada vivienda, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y de los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de las cuotas a cargo de cada uno de los inmuebles, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común; determinándose así que la cuota de participación será la sumatoria de todos los factores indicados en el primer aparte del presente artículo.

Para aquellas viviendas multifamiliares que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, la cuota de participación será de manera proporcional en función del número de copropietarios que posean en el inmueble.

La cuota de participación de los urbanismos establecidos en el literal c, del artículo 1 de la presente ley, será la que determine el documento de parcelamiento.

Artículo 8°. Cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás, salvo que de conformidad con esta Ley se haya atribuido su uso exclusivo a una determinada vivienda, local u oficinas o a determinadas viviendas, locales u oficinas. No podrán acordarse la división de las mismas sino en los casos en que lo autorice la presente Ley o la Asamblea de los Copropietarios por el voto de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros, y en este último caso siempre y cuando se obtengan los permisos de las Autoridades competentes.

Artículo 9°. Las mejoras de las cosas comunes sólo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75 %) de los propietarios, tales mejoras podrán ser sometidas por la autoridad judicial a solicitud de uno (1) u más propietarios por los motivos siguientes:

a. Cuando fuesen contrarias a la Ley o al documento de condominio;

b. Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble;

c. Cuando su costo no esté debidamente justificado;

d. Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio;

e. Cuando lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios. Las reclamaciones serán formuladas ante los Tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva.

Artículo 10. Para construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar actos que afecten la conservación del inmueble se requiere el consentimiento unánime de los propietarios, siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes.

Artículo 11. Son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

a. Los causados por la administración, conservación, mantenimiento, reparación o reposición de cosas comunes;

b. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75 %) por lo menos, de los propietarios;

c. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Parágrafo Único: Serán gastos no comunes los causados por efecto del atraso en el pago de las contribuciones de los gastos comunes los cuales le corresponderán al copropietario que los genere, así como aquellos gastos que por su naturaleza le sean inherente a cada propietario; los mismos será cargados en su planilla de liquidación.

TITULO SEGUNDO
De las Obligaciones de los Propietarios

Artículo 12. 1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a una vivienda bien por esta Ley o por el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, serán por cuenta del propietario de dicha vivienda la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes; así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las

reparaciones menores. Así mismo estará obligado al pago de los gastos no comunes a que se refiere el parágrafo único del artículo anterior.

b) En el instrumento público mediante el cual se transmita, por cualquier título, la vivienda, local u oficina, el transmítete deberá presentar la solvencia de condominio emanada por el ente administrador, al momento de protocolizarlo por ante la oficina de registro inmobiliario correspondiente.

c) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidas en su vivienda, local u oficina, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

d) Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

e) Consentir en su vivienda, local u oficina las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 4, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de emergencia.

g) Asistir por si o mediante representante debidamente autorizado, a las asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de administrador de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda, local u oficina en un lapso no mayor de 60 días continuos, contados a partir de la fecha de protocolización.

i) Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su vivienda en favor de los propietarios restantes. en tal caso la vivienda abandonada se hace común a estos en proporción a la cuota de participación que le corresponde sobre los bienes comunes de todas las viviendas o locales. el propietario que abandone su vivienda o local deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio acompañada del documento donde conste el abandono.

j) Será obligación del propietario que forme parte de las comunidades agrupadas previstas en el literal c del artículo 1 de la Presente Ley, el pago tanto de la cuota de mantenimiento que establezca el documento de condominio, así como aquellas cuotas que correspondan al mantenimiento general del urbanismo.

2. Será obligación de la comunidad: la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de salidas, habitabilidad y seguridad.

Artículo 13. La obligación del propietario de una vivienda, local u oficina por gastos comunes sigue siempre a la propiedad de la vivienda local u oficina, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto. Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento.

Artículo 14. Las contribuciones para cubrir los gastos comunes podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por quien ejerza sus funciones. Dichas contribuciones deberán ser pagadas al administrador por el propietario del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la planilla de liquidación de gastos comunes. Debiendo el propietario notificar oportunamente al administrador del pago realizado, a los fines de obtener el recibo original debidamente cancelado, por ser este el documento que libera la obligación del pago.

El propietario que no efectúe el pago dentro del plazo previsto en el primer aparte del presente artículo, deberá efectuarlo a la persona autorizada por el administrador para recibirlo, ó pena de incurrir en lo previsto en el último aparte del artículo 1286 del Código Civil; y por ende estará obligado a sufragar todos los gastos que por efecto de ese incumplimiento se genere a tenor de lo dispuesto en el artículo 1297 del referido Código. No obstante el propietario que faltare a la obligación responderá de forma individual civil, penal y administrativamente por los daños y perjuicios que cause a la comunidad o a cualquiera de los copropietarios; sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar por efecto tal incumplimiento. Los intereses de mora serán del 12% anual. Las liquidaciones o la planillas pasadas por le

administrador del inmueble a los propietarios, respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes y aquellas que contengan gastos no comunes tendrán fuerza ejecutiva.

Artículo 15. Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá el privilegio especial indicado en el Ordinal 4° del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código. Se aplicará a estos créditos los dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil. Prescribirá a los 20 años la obligación a pagar los atrasos en el pago de las cuotas de participación.

Artículo 16. En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por lo menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las proporciones dichas. Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble, éstos tendrán derecho a adquirir a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que retirasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble.

Artículo 17. Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzare las proporciones indicadas en el artículo anterior, los propietarios decidirán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Si ésta fuere acordada, los gastos correspondientes serán considerados como comunes.

TITULO TERCERO
De la Administración

Artículo 18. 1. 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 de su seno se elegirá un presidente un vicepresidente y un secretario; así mismo se elegirán tres suplentes que llenarán sus faltas. La Junta de condominio será electa por la asamblea de copropietarios y durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelectas.

2. Para aquellos urbanismos en los cuales se haya producido la protocolización de la venta del 10% de las viviendas, locales u oficinas, se constituirá una junta de condominio de carácter provisorio, la cual estará integrada por 1 representantes del ente constructor, y 2 propietarios, quienes podrán elegir un administrador de carácter provisorio, para que realice los actos de administración y conservación que se le señalan en la presente Ley. Esta junta de condominio permanecerá en sus funciones hasta que se protocolice la venta del 75 % de las viviendas, locales u oficinas, momento para el cual se deberá convocar en un plazo no mayor de 30 días una Asamblea de Copropietarios para elegir a la Junta de Condominio y el Administrador.

3. Para las comunidades agrupadas, la junta de condominio general estará compuesta por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación respectiva, quienes representarán a estas; y de su seno se elegirán un presidente general, un vicepresidente general y un secretario general.

La adopción de acuerdos para los casos en que la ley requiera mayoría calificada se exigirá en todo caso la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las juntas de condominio de las comunidades que integren la agrupación. La competencia de la junta de condominios general de la comunidad agrupada, únicamente se extienden a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a las juntas de condominio de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. Las Juntas de Condominios previstas en el presente artículo decidirán por mayoría de votos y tendrán las siguientes atribuciones:

a) Vigilancia y control sobre la Administración.

b) Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios.

c) Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador;

d) Ejercer las funciones de Administrador cuando así lo decida la Asamblea de Copropietarios o cuando no se hubiere designado;

e) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar las medidas de urgencias que fueren necesarias, para la conservación y mantenimiento de estas, so pena de incurrir en responsabilidad civil, penal y administrativa por su negligencia en el cumplimiento de esta función;

f) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador;

g) Llevar el Libro de actas de Junta de Condominio, debidamente sellado por un Notario Público o un Juez de Municipio en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble y suministrar al administrador copias certificadas de cada una de las actas que se suscriban en dicho libro, so pena de responder civil, penal y administrativamente por su incumplimiento.

h) Ejercer la administración provisoria por un período máximo de treinta (30) días, en caso de haber una revocatoria del administrador por parte de la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 19. La Asamblea de Copropietarios tendrá las siguientes facultades:

a) Nombrar y remover por mayoría de votos a la Junta de Condominio, quienes permanecerán un (1) año en sus funciones, pudiendo ser reelectas,

b) Nombrar por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador por un período de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales y su responsabilidad se rige por las normas del mandato. Será nula cualquier disposición contractual que estipule sanción o indemnización que contenga el pago de cantidad alguna por efecto de la revocatoria del mandato que realice la comunidad.

c) Aprobar previa aceptación del 75% de los copropietarios los gastos comunes, cuyos montos superen las 300 Unidades Tributarias, quedando exentas de esta formalidad o requisito, aquellas reparaciones que por efecto

de emergencia ameriten su ejecución inmediata ó cuando por exigencia de un organismo público se requiera efectuar trabajos que coadyuven a la seguridad y mantenimiento del bien inmueble,

d) Aprobar o improbar por mayoría de votos la memoria y cuenta del Administrador.

e) Dar en arrendamiento áreas comunes que por su ubicación y destino no impidan el libre desenvolvimiento de los copropietarios, pero que puedan ser aprovechadas por la comunidad y cuyos dividendos serán destinados a satisfacer el gasto común, quedando de esta manera facultada la comunidad a través de su administrador de suscribir los contratos correspondientes.

f) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 20. Corresponde al Administrador:

a. Cuidar y vigilar las cosas comunes;

b. Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación 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 hubieren áreas comunes, viviendas o locales arrendados propiedad de la comunidad, recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a dichos gastos, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución;

e. Ejercer la representación de los propietarios en los asuntos extrajudiciales y judiciales, 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. 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 el Libros de actas de la Asamblea de copropietarios, Este libro deberá ser sellado por un Notario Público o un Juez de Municipio en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.

h. Informar dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles a la comunidad de copropietarios los resultados de las Asambleas ordinarias o extraordinarias.

i. Presentar mensualmente un informe que deberá contener el listado de morosidad mensual, el estado de cuenta, el monto del fondo de reserva, monto de las prestaciones sociales y el monto de las cuotas extras aprobadas en la asamblea si las hubiere.

j. Presentar la cuenta anual de su gestión, para su aprobación. En caso de no haber aprobación por parte de la Asamblea de Copropietarios de la memoria y cuenta, el administrador queda obligado a convocar a una asamblea extraordinaria dentro de los 45 días siguientes a los fines de presentar los soportes que se correspondan a dicha gestión administrativa, para así acordar lo conducente.

k. Una vez terminada la relación contractual de administración, el administrador queda obligado a entregar a la Junta de Condominio o a quien esta designe el finiquito correspondiente a su gestión, conjuntamente con los soportes, en un plazo no mayor de 45 días haciéndose responsable de los daños y perjuicios que cause por tal retardo.

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, penales y administrativas a que haya lugar.

Artículo 21. El administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 18, literal e y 20 literal b de la Presente Ley.

Artículo 22. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todas las viviendas, locales u oficina será resuelto por los propietarios. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunas viviendas, locales u oficinas será resuelto por los propietarios de éstos.

Artículo 23. Las Asambleas de copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las ordinarias se celebrarán una (1) vez al año, en tanto que las extraordinarias se celebrarán cuando así se requieran. El administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una Asamblea de Copropietarios para deliberar sobre los asuntos a que se refiere el artículo 22 de la presente Ley, y debe, hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen por lo menos el 55% del valor básico de la vivienda o del coeficiente de participación para aquellos que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, 55% de la totalidad de los comuneros, para aquellos que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal y el 55% del valor básico de la parcela para aquellos que posean documento de parcelamiento. Los propietarios interesados pueden ocurrir al Juez de Municipio de la respectiva jurisdicción para que convoque la Asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el administrador o por quien designe la comunidad de copropietario.

La convocatoria de asamblea se hará de la siguiente manera: una primera convocatoria que se realizará con cinco (5) días de anticipación a la celebración de la Asamblea, en la cual deberá indicarse el lugar, día y hora de su realización, así como deberá indicarse en forma clara y precisa los puntos a tratar, debiendo ser publicada en un diario de circulación nacional. En caso de no concurrir un número de propietarios suficientes, como para

tomar los acuerdos correspondientes se procederá a realizar una segunda convocatoria en los mismos términos señalados en la anterior, debiéndose adicionalmente enviar a cada uno de los copropietarios un ejemplar de esta convocatoria y fijar este en las entradas del inmueble, cumplidos como hayan sido estos requisitos se considerará válida la convocatoria a la Asamblea. En esta Asamblea las decisiones se tomarán en función de los asistentes, computándose además como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes que hayan sido debidamente convocados y quienes una vez informados de los acuerdos adoptados por los presentes, no manifiesten su oposición ante el administrador, por comunicación expresa en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, a fin de ser considerado su voto como desfavorable a la decisión, sin perjuicio de poder ejercer el correspondiente recurso de nulidad. De toda asamblea se levantará Acta que se estampará en el Libro de Acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.

Artículo 24. Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo al artículo precedente serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el Juez competente los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o por violación del documento de condominio cuando esta verse sobre las cosas y áreas comunes. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir del vencimiento del término de oposición previsto en el artículo 23 de la presente Ley, so pena de caducidad.

El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado, pero el Juez discrecionalmente y con las precauciones necesarias, puede decretar esta suspensión provisionalmente a solicitud de parte interesada.

A los efectos de este artículo se seguirá el procedimiento del Código del Procedimiento Civil para los juicios breves.

TITULO CUARTO
Del Documento de Condominio

Artículo 25. Antes de proceder a la enajenación de uno cualquiera de las viviendas, locales u oficinas de un inmueble, el propietario de este declarará por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Inmobiliaria de Registro, su voluntad de destinarlo para ser enajenado por viviendas, locales u oficinas. Este documento contendrá además de la descripción de los títulos inmediatos de adquisición, los pisos, viviendas y dependencias de que consta, con especificación de los linderos de las viviendas, locales u oficinas, la descripción de las cosas comunes generales del inmueble y de las cosas comunes limitadas a cierto número de viviendas con expresión de cuales son esas viviendas; la indicación precisa del destino dado al inmueble, el valor que se le da al inmueble así como el estimativo de utilización de los bienes de uso común y de los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad y otras partes del inmueble susceptible de enajenación separada, fijándose de acuerdo con tales valores el coeficiente o porcentaje de participación que tengan los propietarios sobre el uso de las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del inmueble; los gravámenes que pesan sobre el edificio y cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar. Al protocolizar dichos documentos, el registrador estampará las notas marginales a que se refiere el Artículo 1.926 del Código Civil. Se acompañará el documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes, los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes, los de sus dependencias e instalaciones, y en su caso, los

de sus modificaciones esenciales donde deben estar demarcadas claramente las áreas comunes. Todos los planos a que se refiere el aparte anterior deberán ser previamente conformados por el proyectista de la obra, o en su defecto por un profesional autorizado, quien hará constar que el inmueble corresponde a ellos y que no se alteran o modifican las áreas y los usos comunes del inmueble, sus anexidades y pertenencias de acuerdo al permiso de construcción. El documento de condominio podrá estar acompañado de un ejemplar del Reglamento de Condominio, el cual no podrá ser contrario a las disposiciones previstas en la presente Ley, ya que, el mismo solo podrá regular la convivencia de la comunidad para el cual se crea. Este Reglamento se podrá presentar al momento de la protocolización del referido documento de condominio o en fecha posterior. Será de obligatorio cumplimiento, pudiendo ser modificado por la Asamblea de copropietarios y versará sobre las siguientes materias:

1. Normas de convivencia entre copropietarios y uso de las cosas comunes del inmueble y de las privativas de cada vivienda, local u oficina;

2. Instalación en el inmueble de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios que no afecten la estructura, distribución y condiciones sanitarias de este;

3. Normas para el mejor funcionamiento del régimen.

Si otorgado el documento de condominio ocurren modificaciones en la construcción, deberán determinarse tales modificaciones en el documento complementario, antes de proceder a la venta.

Todas las especificaciones mencionadas en este Artículo, se considerarán reproducidas en el documento de enajenación o gravamen de cualquier vivienda, local u oficina, estacionamiento, depósito o maletero.

Parágrafo Único. Al destinarse un inmueble para ser enajenado en vivienda, local u oficina, no podrá excluirse del mismo ninguna porción del terreno que sirvió de base para la obtención del permiso de construcción ni ninguna de las anexidades o pertenencias del inmueble. Cualquier exclusión expresa o tácita que se hiciera en el Documento de Condominio no se considerará válida.

Artículo 26. Si el inmueble estuviere hipotecado no se protocolizará el Documento de Condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario.

Artículo 27. En el documento constitutivo de la hipoteca sobre inmueble destinado a ser enajenado por viviendas debe indicarse tal destinación y hacer mención expresa de los datos de registro del Documento de Condominio.

Artículo 28. Los propietarios de los apartamentos podrán modificar por unanimidad el Documento de Condominio con las mismas formalidades que esta Ley exige para su elaboración, quedando a salvo los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la modificación.

Artículo 29. Las disposiciones del Documento de Condominio y sus modificaciones producirán efectos incluso frente a los causahabientes de los otorgantes por cualquier título.

TITULO QUINTO
De las enajenaciones

Artículo 30. Los Registradores Inmobiliarios, Jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los

documentos de enajenación, gravamen y comodato, que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esta Ley; y el arrendamiento cuyo objeto verse sobre la vivienda que de conformidad con el documento de condominio constituya la conserjería del referido inmueble. Así mismo deberán abstenerse de autenticar o protocolizar cualquiera de los documentos que estipule como forma de pago la moneda extranjera, en cuyo caso se efectuará la conversión de moneda extranjera al valor en Bolívares de conformidad con el tipo de cambio vigente.

Cualquier operación celebrada en contravención a esta disposición es nula de pleno derecho sin perjuicio de las sanciones civiles a que se haya lugar.

Artículo 31. No podrá registrarse ningún titulo de propiedad o de cualquier otro derecho sobre una vivienda, local u oficina si no se han cumplido las formalidades relativas a los planos arquitectónicos aprobados por los organismos correspondientes del inmueble y al documento de condominio establecido en el artículo 26.

No podrá enajenarse ninguna vivienda local u oficina sin haber obtenido previamente los permisos de habitabilidad.

Artículo 32. Los títulos a que se refiere el artículo anterior deberá contener:

a. Las menciones correspondientes al Registro del Respectivo Documento de Condominio;

b. La designación de la vivienda, local u oficina, con expresión del área correspondiente, situación, número o letra que lo distinga, linderos y demás circunstancias que sirvan para hacerlo conocer distintamente;

c. El porcentaje que represente el valor atribuido al apartamento en relación con el fijado a la totalidad del inmueble.

Artículo 33. El contrato por el cual se enajena a título oneroso un inmueble es anulable a solicitud del adquirente cuando se establezca para éste la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación. La misma sanción civil acarreará la estipulación de que el adquirente se obligue por letra de cambio u otro documento negociable antes de la protocolización del correspondiente título.

Parágrafo Único. Sin embargo se podrá recibir todo o parte del precio o el adquiriente se podrá obligar por letras de cambio u otras documentos negociables, antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación, y aun cuando el inmueble esté hipotecado, únicamente si se cumple cualquiera de los requisitos siguientes:

a. Que quien recibe todo o parte del precio en dinero o en instrumentos negociables, sea el propietario del terreno donde el inmueble se va a construir y que destine dichos fondos a financiar la construcción;

b. Que se haya otorgado el documento de condominio correspondiente o se hayan obtenido los permisos de construcción respectivos;

c. Que el propietario del inmueble, en los términos que establezca el documento, constituya garantía fiduciaria para responder de la devolución de las cantidades recibidas y los daños y perjuicios que su incumplimiento pudiera ocasionar.

En caso de celebrarse el convenio de arras previsto en el artículo 1.263 del Código Civil, éstas no podrán exceder del porcentaje del precio del apartamento objeto de la negociación que fija el Reglamento, y siempre que de cumplimiento a lo establecido en los literales anteriores. El propietario debe fijar un plazo para cumplir su obligación de transferir la propiedad de lo vendido;

d. Que quien recibe todo o parte del precio del inmueble, objeto del contrato, en dinero o en instrumentos negociables, pague al adquiriente intereses, a las tasas corrientes en el mercado inmobiliario institucional, sobre las cantidades recibidas.

Artículo 34. En los contratos de venta de viviendas cuyos precios haya de pagarse mediante cuotas, no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas dé lugar a la resolución del contrato o a la pérdida del beneficio del término que tenga el comprador respecto a las cuotas sucesivas, sino después de transcurrido cuarenta y cinco (45) días que se contarán a partir de la fecha de vencimiento de la primera cuota insoluta.

Artículo 35. Resuelto el contrato de venta del inmueble a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso de la vivienda, equivalente al monto del interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, además de los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

Si se ha convenido que las cuotas pagadas queden a beneficio del vendedor a titulo de indemnización, el Juez según las circunstancias podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio total de la vivienda.

Artículo 36. Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes dan al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra.

Artículo 37. La enajenación de las viviendas, locales y oficinas que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada vivienda de acuerdo con el artículo 7.

A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado la vivienda, local u oficina y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que le corresponda a su parte proporcional en el monto de la hipoteca. Sólo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrán emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tanto los pagos que deben hacer el adquirente, el enajenante, como los que deben hacer el acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario.

TITULO SEXTO
CAPÍTULO PRIMERO
De los Procedimientos

Artículo 38. Serán competentes para conocer de las demandas que interponga la comunidad de copropietarios por efecto de la falta de pago de cuotas de participación, los Tribunales de Municipio o de Primera Instancia de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, y según la cuantía.

Artículo 39. El libelo de demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 40. Recibido el libelo de demanda, se procederá a la admisión de la misma, dentro de los dos (2) días de despacho siguientes.

Artículo 41. Admitida la demanda se ordenará la citación del demandado de conformidad con lo previsto en el Capítulo Cuarto del Código de Procedimiento Civil, para lo cual el Tribunal librará la correspondiente boleta de citación en la que indicará el día y la hora acordada para la celebración de la audiencia preliminar, la cual tendrá lugar al quinto (5) día de despacho siguiente, una vez conste en autos la práctica de la citación o la última de ella en caso de ser varios los demandados.

Artículo 42. Para los efectos de las sentencias interlocutorias, que se dicten, el Tribunal Superior que conozca de esta, deberá dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al recibo del expediente, y previa audiencia oral de parte, decidir la apelación. En caso de no comparecer la parte apelante a la audiencia fijada por el Tribunal, se entenderá que desistió de la apelación intentada.

Artículo 43. Si el demandante no compareciere a la audiencia preliminar, se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se hará constar en un acta, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá apelar por ante el Tribunal de la causa dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia. Dicha apelación, será oída en ambos efectos, debiendo el Tribunal Superior decidir dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al recibo del expediente, y previa audiencia oral de parte, si confirma o revoca la decisión dictada por el Tribunal de Causa.

En caso de no comparecer la parte apelante a la audiencia fijada por el Tribunal se entenderá que desistió de la apelación intentada.

Artículo 44. La no comparecencia del demandado o los demandados por sí o por apoderado a la audiencia preliminar, se considerará como rechazada la conciliación.

Artículo 45. La no comparecencia de cualquiera de las partes al acto conciliatorio, solo será justificado cuando existieren fundados motivos para la incomparecencia por caso fortuito o fuerza mayor plenamente comprobables a criterio del Tribunal.

Artículo 46. En la audiencia preliminar el Juez de causa deberá, personalmente mediar y conciliar las posiciones de las partes, tratando con la mayor diligencia que estas pongan fin a la controversia, a través, de los medios de la auto composición procesal, mediante sentencia en forma oral que dictará de inmediato, homologando el acuerdo de las partes, la cual hará constar en acta y tendrá efecto de cosa juzgada.

Artículo 47. La audiencia preliminar, podrá prolongarse en el mismo día, una vez vencida las horas de despacho, hasta que se agotare el debate, previa aprobación del Juez. En todo caso si no fuere suficiente la audiencia fijada para agotarse completamente el debate, este continuará al día de despacho siguiente y así cuantas veces sea necesario hasta agotarlo.

Artículo 48. Concluida la audiencia preliminar, sin que haya sido posible la conciliación, el demandado deberá dentro de los cinco (5) días de despacho siguiente, consignar por escrito la contestación de la demanda, determinando con claridad cuáles de los hechos invocados en la demanda, admite como ciertos y cuales niega o rechaza, y expresar así mismo los hechos o fundamentos de sus defensas que creyere conveniente alegar. Se tendrán por admitidos aquellos hechos indicados en la demanda respectiva, de los cuales, al contestar la demanda no se hubiere hecho la requerida determinación, expuesto los motivos del rechazo ni aparecieren desvirtuados por ninguno de los elementos del proceso.

Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro del lapso indicado en este artículo, se le tendrá por confeso, en cuanto no sea contrario a derecho la petición del demandante y nada probare que le favorezca.

Artículo 49. Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, deberá el demandado oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva, en dicha oportunidad el demandado podrá proponer reconvención, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía, la negativa de la admisión de la reconvención, no tendrá apelación. De ser opuesta las cuestiones previas por

la falta de jurisdicción del Juez, o la incompetencia de este, el Tribunal se pronunciará sobre estas en la misma oportunidad de ser opuesta o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia, contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o de la competencia, estos se tramitarán en cuaderno separado y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

Artículo 50. A petición de parte, podrá el juez de causa acordar las medidas cautelares que considere pertinentes, a fin de evitar que se haga ilusoria la pretensión, para lo cual no requerirá de caución alguna por parte del solicitante, toda vez que las planillas de liquidación tienen fuerza ejecutiva y por ende se considera la presunción grave del derecho que se reclama. Contra dicha decisión se admitirá apelación en un solo efecto dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, contados a partir de la fecha del auto en el que se acuerde la medida. El tribunal Superior, que conozca de la apelación deberá decidir de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la presente Ley.

Artículo 51. Al día siguiente del vencimiento del lapso de emplazamiento para la contestación de la demanda, quedará el juicio abierto a prueba sin necesidad de decreto o providencia del juez, a menos que por deberse decidir el asunto sin prueba el Juez lo declare así al día siguiente de dicho lapso, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 389, 390 y 391 del Código de Procedimiento Civil. El término para promover y evacuar pruebas es de quince (15) días de despacho y se concederá el término de la distancia de ida y vuelta para las pruebas que hayan de evacuarse fuera del

lugar del juicio, para lo cual se considerará lo previsto en los artículos 393 y 394 del Código de procedimiento Civil.

Artículo 52. Vencido el lapso para la promoción y evacuación de pruebas, las partes presentarán los informes dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho lapso.

Artículo 53. Vencido el término señalado en el artículo anterior, el tribunal dictará su fallo, dentro de los cinco (5) siguientes. Este término se dejará transcurrir íntegramente a los efectos de la apelación, la cual, deberá interponerse dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho plazo.

Artículo 54. En todo lo no previsto en la Presente Título lo suplirá el Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO SEGUNDO
De las Cuestiones Previas.

Articulo 55. Alegadas las cuestiones previas previstas en los ordinales 2, 3,4,5 y 6, del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y vencido el lapso de contestación, la parte podrá dentro de los tres días siguientes subsanar el defecto u omisión invocados, en los términos previsto en el artículo 350 del Código de procedimiento Civil, sin perjuicio del lapso probatorio; debiendo el tribunal decidirlas como punto previo en la sentencia.

Articulo 56. Alegadas las Cuestiones Previas previstas en los ordinales 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y vencido el lapso de contestación, la parte demandante deberá manifestar dentro de los

tres días siguientes, si convienen o las contradices, sin perjuicio del lapso probatorio.

Articulo 57. Si la parte demandante no subsana el defecto u omisión en el plazo indicado en los artículos 55 y 56, si no se pronuncia o la contradice, se abrirá una articulación probatoria de cinco días para promover y evacuar pruebas, sin necesidad de decreto o providencia del juez y sin perjuicio del lapso probatorio, debiendo el tribunal decidirla como punto previo en la sentencia.

Articulo 58. Una vez sustanciadas las cuestiones previas establecidas en los ordinales 2, 3, 4, 5 y 6, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dicha cuestión previa. Declarada con lugar, el proceso se extingue, produciendo los efectos señalado en el artículo 271 del código de procedimiento civil.

Articulo 59. Una vez sustanciadas las cuestiones previas, establecidas en los ordinales 7 y 8 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dichas cuestiones previas. Declaradas con lugar, se suspenderá la sentencia de fondo hasta tanto se cumpla con el plazo o la condición pendiente o se resuelva la cuestión prejudicial que debe influir en la decisión.

Articulo 60. Una vez sustanciadas las cuestiones previas, establecidas en los ordinales 9,10 y 11 del Artículo 346 del Código de procedimiento Civil, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dichas cuestiones previas. Declaradas con lugar, la demanda quedara desechada y extinguido el proceso

CAPITULO TERCERO

Nombramiento de la Junta de Condominio Ad Hoc.

Artículo 61. En caso de negativa de los propietarios de postularse para formar parte de la junta de condominio en la Asamblea convocada para tal fin, el Administrador o cualquier propietario en ausencia de este, podrá dirigir una solicitud al tribunal de municipio en la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, a los fines de obtener el nombramiento de una junta de condominio ad hoc, de conformidad con el procedimiento que a continuación se establece.

Articulo 62. La Solicitud deberá contener lo siguiente:

1) nombre, apellido, domicilio y cedula de identidad del solicitante, para el caso de ser una persona natural y los datos de registro para el caso de tratarse de una persona jurídica.

2.- Una relación sucinta de los hechos en la que se apoya la solicitud.

3.-Acompañar la solicitud con el acta de asamblea en la cual se evidencia los hechos alegados.

4.-La dirección en la cual deba practicarse la notificación.

Articulo 63. Recibida la solicitud, y verificada por el juez que se ha cumplido con los requisitos señalados en el articulo anterior se procederá a su admisión dentro de los dos (2) días de despacho siguientes. En caso contrario, ordenara al solicitante con apercibimiento de la no admisión, que

corrija la solicitud y acompañe los recaudos necesarios para su admisión, dentro del lapso de los dos (2) días de despacho siguientes a la fecha de la notificación que a tal fin se le practique. La no admisión de la solicitud no tendrá apelación.

Articulo 64. Admitida la solicitud, el juez ordenara la notificación de los interesados a través de un cartel que se publicara en un (1) diario de circulación nacional, a costa del solicitante y se fijara por parte del Alguacil, un ejemplar del mismo en las entradas del inmueble, y en cualquier otro lugar que a juicio del juez sea necesario, a los fines de proceder a la designación de una junta de condominio ad hoc.

Articulo 65. Dicho Cartel deberá expresar el objeto de la solicitud, así como los lapsos de comparecencia de los interesados, y cualquier otro señalamiento que a juicio del juez sea necesario.

Articulo 66. Una vez admitida y que conste en auto el cumplimiento de la formalidad establecida en el articulo 64 por parte del alguacil, los interesados podrán dentro de los dos (2) días de despacho siguientes, exponer lo que crean conducente en atención a esta solicitud.

Articulo 67. En caso de haber o no comparecencia de los interesados, y cumplido el plazo establecido en el artículo 66, se abrirá una articulación probatoria de ocho (8) días de despacho para promover y evacuar pruebas, debiendo el tribunal dictar su resolución en cuanto a la solicitud, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho lapso.

Articulo 68. La decisión dictada por el tribunal, será acatada de manera inmediata por la comunidad de copropietarios, sin menoscabo del derecho

que tiene la comunidad para decidir sobre su administración. La Junta de Condominio Ad Hoc designada tendrá las funciones previstas en la presente ley y cualquier otra que así le designe el tribunal. En caso que la comunidad de copropietarios designe Junta de Condominio, deberá notificarlo al tribunal, a los fines de que cesen las funciones de la junta de condominio ad hoc.

TITULO SÉPTIMO
Del Fondo de Reserva

Articulo 69. Toda comunidad de copropietario deberá constituir un fondo de reserva, el cual tendrá como objeto servir a la comunidad para sufragar gastos de emergencia. Así mismo la comunidad podrá constituir además de este fondo, un fondo de trabajo para procurar la realización de los objetivos inmediatos de mejoras, mantenimientos o cualquier otra necesidad que la comunidad así lo requiera y cuyos lineamientos vendrán determinados por la asamblea de copropietarios.

Articulo 70. Queda expresamente prohibido el uso del fondo de reserva, para otro objetivo que no sea el de cubrir las emergencias o aquellas necesidades que por efecto de costo, le resulte oneroso a la comunidad y por ende deban hacer uso de él, previa autorización de los copropietarios en los términos establecidos en la Presente Ley. A los fines de dar cumplimiento a este artículo es menester que se entere en caja dentro de los treinta (30) días siguientes a la facturación, lo recaudado por efecto de este concepto. Quedando a salvo las responsabilidades civiles, penales y administrativas que se generen sobre el propietario que no cumpla con las obligaciones de contribuir con los gastos que se produzcan mensualmente, los cuales llevan inmersos el porcentaje establecido para el fondo de reserva.

Articulo 71. El fondo de reserva lo constituirá el diez por ciento (10%) del cargo mensual de los gastos comunes facturados, los cuales deberán ser calculados, en las planillas de liquidación por el administrador, tomando como base las cuota de participación de cada vivienda, locales u oficinas que conforman las comunidades de copropietarios.

TITULO OCTAVO.
De los Convenios de Cooperación.

Articulo 72. Las Alcaldías podrán celebrar convenios de cooperación con las comunidades de copropietarios, en los términos que de conformidad con esta ley y demás leyes especiales que regulen la materia le sea permitido, con la finalidad de ayudarles a la realización de determinadas actividades , como las reparaciones mayores de las áreas y cosas comunes de sus inmuebles, mediante el estudio socioeconómico previo de esas comunidades por parte de las alcaldía correspondiente y del Proyecto de rehabilitación, así como de otras circunstancia que de conformidad con esta Ley y otras Leyes especiales deban considerarse.

Articulo 73. A los fines de procurar la realización de este fin social, las Alcaldías deberán crear una partida presupuestaria, a partir del ejercicio fiscal que se corresponda, una vez entrada en vigencia la presente ley.

Articulo 74. Dicho convenio estará supeditado en todo caso, a la disponibilidad presupuestaria de la Alcaldía, siempre que los trabajos a ejecutar por la comunidad no excedan de 2.900 U. T. además deberán cumplir con los demás requisitos que establezca dicho organismo.

TÍTULO NOVENO
De las Sanciones

Articulo 75. El propietario que incumpla reiteradamente con sus obligaciones que como comunero le impone la presente Ley y contraríe al orden público y las buenas costumbres, así como aquel que desarrolle actividad que altere la sana convivencia generando situaciones de hostigamiento hacia la comunidad de copropietarios, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. Tal procedimiento será sustanciado de conformidad con el procedimiento ordinario establecido en el Código de Procedimiento Civil. El ejercicio de esta acción, será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad, este porcentaje no será aplicable para el ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 20, literal e, de la presente Ley.

Artículo 76. El proyectista o, en su defecto el profesional que hubiere conformado falsamente los planos a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, será sancionado con prisión de seis (6) a dieciocho (18) meses si actuó con culpa y de dieciocho (18) meses a tres (3) años si lo hizo con dolo.

Artículo 77. El deudor hipotecario que contravenga lo dispuesto en el artículo 26 de esta Ley, será castigado con prisión de ocho (8) a veinticuatro (24) meses a instancia del acreedor hipotecario y en la mima pena incurrirá si contraviniese lo dispuesto en el artículo 27 de la esta Ley.

Artículo 78. El Registrador Subalterno que protocolice el Documento de Condominio a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, sin que haya dado

cumplimiento a los requisitos allí exigidos, se le impondrá una multa hasta trescientas Unidades Tributarias (300 UT.) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia será destituido del cargo. En la misma sanción incurrirá si al protocolizar el documento constitutivo de hipoteca no se ha cumplido con lo dispuesto en uno cualquiera de los artículos 17 y 25 de esta Ley.

Artículo 79. El Registrador Subalterno, Juez o Notario que no cumpla con lo dispuesto en el artículo 30 de la presente ley será objeto de una multa de ciento cincuenta Unidades Tributarias (150 UT.) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público.

Artículo 80. El enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento a que se refiere el artículo 33 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses, a instancia del adquirente. La misma sanción se aplicará al enajenante en el caso de recepción del pago en letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya obligado al adquiriente frete al enajenante o a un tercero en razón de la enajenación siempre que dicho pago ocurra antes del respectivo otorgamiento, o sin haber observado el cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el Parágrafo Único del artículo 33.

Artículo 81. El propietario del edificio que hubiere efectuado alguno de los negocios no permitidos por el artículo 30 de esta Ley, será castigado con prisión de doce (12) a treinta y seis (36) meses.

Artículo 82. En caso de que el vendedor o deudor hipotecario sea una persona jurídica, las sanciones penales previstas en los artículos 77, 80 y 81 recaerán sobre sus administradores responsables.

Artículo 83. Quien tuviere interés en ellos, podrá denunciar por ante la respectiva Ingeniería Municipal cualquier alteración, cambio o modificación en el edificio, efectuado por el vendedor o su representante, con el fin de que el organismo correspondiente tome las providencias necesarias y ordene restablecer la situación al estado que determine el documento de condominio. Comprobada que sea la infracción cometida, además del restablecimiento de la situación al estado anterior, el infractor o infractores será sancionados por el organismo antes mencionado, con multa que oscilará entre tres mil Unidades Tributarias (3000 U.T.) y seis mil Unidades Tributarias (6.000 U. T.) según la gravedad de las faltas y sin perjuicio de las sanciones civiles y penales a que haya lugar.

En los casos contemplados por este artículo, la Ingeniería Municipal podrá proceder de oficio cuando se tuviere conocimiento del hecho cometido y la investigación e instrucción del expediente se hará de conformidad con la legislación especial que regule la materia.

TITULO DÉCIMO
Disposiciones transitorias.

Artículo 84: Conforme a la nueva redacción dada en el Título Sexto de los nuevos preceptos establecidos por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente los cuales continuarán tramitándose con arreglo a esta hasta su conclusión.

TITULO UNDÉCIMO
Disposiciones Finales

Artículo 85. Queda expresamente establecido que los trabajos que presten servicios a una comunidad de copropietarios, estarán sometidas al régimen especial establecida en la Ley Orgánica del Trabajo y demás Leyes conexas. En el entendido que el patrono de estos trabajadores es la comunidad de copropietarios para el cual prestan sus servicios.

Artículo 86. A los efectos de esta Ley, la responsabilidad del Arquitecto y del Empresario, prevista en el artículo 1.637 del Código Civil, es de orden público.

Artículo 87. Las operaciones de venta en propiedad horizontal que efectúe el Ministerio de Vivienda y Habitad se regirán por lo que determine su propia Ley y su Reglamento.

Artículo 88. Se deroga la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 18 de agosto de 1983, Publicada en Gaceta oficial Extraordinaria bajo el Nº 3241.

Articulo 89. Quedan Derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente ley; así mismo quedan sin efectos las cláusulas establecidas en los documentos de condominios, que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.