

Interdictos y propiedad horizontal

Oscar RIQUEZES CONTRERAS*

RVLJ, ISSN 2343-5925, ISSN-e 2791-3317, N.º 19, 2022, pp. 211-221.

Al revisar nuestra legislación civil, especialmente en materia de Bienes y Derechos Reales, nos encontramos que la misma está centrada en la propiedad inmobiliaria rural y, por consiguiente, temas como la medianería, las distancias que se requieren entre ciertas construcciones o el desagüe de las aguas pluviales, son abordados desde la perspectiva de las limitaciones de dicho derecho¹. En este contexto, podemos decir que específicamente nuestro Código Civil sigue fielmente una tradición centenaria.

Pero este enfoque legislativo, más acorde con una Venezuela predominantemente rural que ya no existe, deja casi sin cobertura aspectos importantes de nuestra realidad cotidiana, como la vida en el medio urbano, que plantea problemas distintos. Para que nos comprendan mejor: en el medio rural, las relaciones humanas que derivan de la vecindad no pasan de ser un elemento implícito, completamente secundario, en la vida de los propietarios de fundos, que negocian la extensión de sus respectivos derechos. Por el contrario, en el medio urbano, las relaciones humanas toman un cariz

* **Universidad Central de Venezuela**, Abogado, Profesor Agregado de Derecho Romano I y Derecho Civil I Personas, Doctor en Ciencias mención «Derecho». **Universidad José María Vargas**, Especialista en Derecho del Trabajo. Coordinador de la «Cátedra Dra. María Candelaria DOMÍNGUEZ GUILLÉN».

Ponencia dictada en el evento «Reflexiones sobre el interdicto de amparo y la propiedad horizontal», celebrado por la «Cátedra Dra. María Candelaria Domínguez Guillén» el 11 de julio de 2022, auspiciado por la Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia y Universitas Fundación: <https://youtu.be/Uq13eRf6ddE>.

¹ En este sentido, cabe destacar que, en criterio de JOSSERAND, Louis: *Derecho Civil*. T. I, vol. III (La propiedad y los otros derechos reales y principales). EJEA-Bosch Editores, Buenos Aires, 1952, p. 340, la medianería «... no es otra cosa que la noción de la copropiedad indivisa aplicada a cierres –paredes, setos, fosos– que separan dos fundos contiguos...».

completamente diferente, más dramático, ya que la mayor proximidad de los individuos que conviven en un espacio determinado aumenta la probabilidad de surgimiento de conflictos para cuya solución no contamos con medios adecuados². La vida en las modernas urbes exige, como dijo hace cuarenta años AGUILAR GORRONDONA:

... un proceso de cambio de actitudes y costumbres para que los habitantes de viviendas unifamiliares por modestas que éstas sean se adapten a la vida en apartamentos (...) Así pues, para que la propiedad horizontal funcione pacíficamente, es necesario un proceso de adaptación a una forma de vida menos individualista de la que suele caracterizar al morador de viviendas unifamiliares³.

Este cambio de actitudes pasa necesariamente por la superación del individualismo, que constituye el modo de vivir de mucha gente, para tomar conciencia de la propia pertenencia a una comunidad, cuyo destino –bueno o malo– repercutirá irremediabilmente sobre el de sus miembros.

Todo esto está planteado en la Ley de Propiedad Horizontal, instrumento normativo creado para regir situaciones diametralmente opuestas a las previstas en el Código Civil, y en las que la convivencia vecinal se erige como un punto de capital importancia, pues, como dice VEGAS ROLANDO: «Las relaciones de vecindad originan una serie de roces entre los distintos copropietarios. Negar la existencia de esta dificultad sería un absurdo...»⁴.

Si bien es cierto que cada unidad habitable, que integra un inmueble afectado al régimen de propiedad horizontal, es propiedad exclusiva del adquirente, no es menos cierto que los atributos de dicho derecho se ven particularmente

² Vid. DOMÍNGUEZ GUILLÉN, María Candelaria y PÉREZ FERNÁNDEZ, Carlos: *Curso de Bienes y Derechos Reales*. Editorial RVLJ. Caracas, 2022, pp. 824 y ss. (en preparación) [nota del editor].

³ AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal de 1978*. Editorial Arte. Caracas, 1983, pp. 15 y 16.

⁴ VEGAS ROLANDO, Nicolás: *La propiedad horizontal en Venezuela, aspectos doctrinales-procesales y prácticos*. Vol. I. Ediciones Magón. Caracas, 1976, p. 10.

restringidos por el bien de la comunidad. En este sentido, podemos señalar que el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal dispone que los apartamentos deben mantenerse en buen estado, de manera de no perjudicar a los otros propietarios. Es decir, usar el apartamento conforme al fin al cual fue afectado, que no pueden instalarse ahí comercios, industrias o depósitos, punto que ha cobrado relevancia con el crecimiento anárquico de los llamados «emprendimientos», fenómeno que ha estimulado la descarada violación de los usos residenciales. Muy importante es también la prohibición de producir ruidos molestos o perturbaciones a los vecinos, así como la de destinar el piso a actos contrarios a la moral o las buenas costumbres.

Las limitaciones a las facultades de los propietarios pueden ampliarse aún más en el Reglamento de Condominio, previsto en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, que contiene las llamadas «normas de convivencia», que pueden abarcar temas tan proclives a generar conflictos, en opinión de algunos autores, como la instalación de rejas, toldos, equipos de aire acondicionado, etc.

El texto del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, así como el Reglamento de Condominio, en teoría, deberían ser suficientes para lograr que las relaciones de vecindad se desenvuelvan con normalidad, pero la realidad nos muestra que aún estamos lejos del cambio de actitud pedido por AGUILAR GORRONDONA, y esta circunstancia nos introduce en el tema de esta exposición, pues, como dice VEGAS ROLANDO:

Imposibilidad de evadirse de vecinos indeseables. Cuando en un edificio existan vecinos indeseables, por cualquier razón, y por cuanto son propietarios y nuestra Ley no prevé el desalojo por mala conducta de su ocupante, el problema se hace grave porque hay que tolerar la existencia de una persona de conducta inadecuada...⁵.

¿Qué hacer con respecto a los vecinos indeseables? Antes de responder debemos decir que esta pregunta no está referida al impago de la cuota de

⁵ *Ibíd.*, p. 12.

mantenimiento de las cosas comunes, pues la propia Ley de Propiedad Horizontal dispone en su artículo 14 que: «Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva». Esta última mención ya nos insinúa que el camino para cobrar ese dinero es o bien la vía ejecutiva, o bien el procedimiento por intimación, previstos en el Código de Procedimiento Civil.

El problema que hemos visto en la práctica con el asunto desagradable de «los morosos del condominio» es que muchas comunidades, so pretexto de la preservación de la paz vecinal (que sería perturbada por la acción judicial), recurren a «medios alternativos» de cobro que en definitiva se vuelven en su contra por ser ilegales, como, por ejemplo: negar el acceso a los ascensores, negar el acceso al estacionamiento, interrumpir el servicio de agua potable, etc.

Vale decir que este es un problema «universal», ya que no está limitado a una ciudad o incluso a un país, sino que siempre aparecerá en todo régimen de propiedad horizontal, como muestra la sentencia dictada el 20 de enero de 2020 por la Tercera Cámara Civil del Tribunal de Justicia de São Paulo, Comarca de Guarujá, en la que declaró con lugar una acción cautelar para que se restituyera a un propietario moroso el servicio de gas, intercomunicador, así como el uso de las áreas comunes y de descanso y del segundo puesto de estacionamiento, por violar su derecho constitucional de propiedad⁶.

⁶ En el texto original de la sentencia se lee: «*O corte dos serviços descritos pelo autor efetuado pelo condomínio réu é fato incontroverso. Inviável a imposição de restrição de uso, em desfavor do inadimplente, das áreas comuns ou de lazer, sob pena de ofensa ao direito constitucional de propriedade, bem como corte no fornecimento de gás, serviço de interfone, além da utilização da segunda vaga de garagem quando possível. Ademais, como ficaria a situação do condômino que, após longo período de inadimplência e restrição de uso de área comum, pagasse todo seu débito? Restituiria o condomínio, em seu favor, os prejuízos afetos ao prazo em que o mesmo não pôde se valer das referidas áreas comuns?*», exp. 1011349-32.2019.8.26.0223, https://www.migalhas.com.br/arquivos/2020/1/86C7CD24A47C92_condominio.pdf.

Nosotros nos referimos con la pregunta anterior a conductas prohibidas por la Ley de Propiedad Horizontal, como las molestias causadas por ruidos, malos olores u otras inmisiones o la violación del uso residencial al que se afecta el inmueble, que implica su utilización comercial o industrial y que, inexplicablemente, no han sido bien estudiadas en Venezuela, pero que, a pesar de esa carencia, requieren medios eficientes para combatirlos, puesto que afectan no solo las relaciones de vecindad (que, recordemos, son en sí mismas un límite del derecho de propiedad), sino también derechos constitucionales de los afectados, como la propiedad, la salud o gozar de un medio ambiente sano, por ejemplo.

Al respecto debemos decir que, a pesar de las prescripciones de los respectivos Reglamentos de Condominio, es muy poco lo que puedan hacer las Juntas de Condominio para hacerlos respetar, ya que estas no podrán imponer sanciones ni pecuniarias, ni mucho menos corporales, a los infractores, por ser materia de reserva legal. En todo caso, las medidas tomadas por las Juntas de Condominio para el respeto de las normas de vecindad solo serán efectivas en la medida en que se vean respaldadas por los tribunales, como muestra esta decisión de la Tercera Cámara del Tribunal Supremo de Justicia de Brasil, que declaró válida la prohibición de un condominio de alquilar viviendas por periodos cortos, en plataformas electrónicas, como Airbnb, cuya nulidad fue demandada por el condómino afectado. La información recogida dice así:

La Tercera Cámara del TSJ decidió que los condominios pueden prohibir el alquiler por temporadas cortas por medio de plataformas digitales, como la Airbnb. El órgano colegiado consideró que no hay ninguna ilegalidad o falta de razonabilidad en la restricción impuesta por el condominio y que el quórum de 2/3 de la asamblea del condominio fue respetado...

El Relator, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, resaltó que la exploración económica de actividades independientes mediante el alquiler por cortísimo plazo, caracterizadas por la eventualidad y transitoriedad, no son compatibles con la destinación exclusivamente residencial atribuida al condominio demandado.

Para el Ministro, es innegable la afectación del sosiego y de la salubridad causada por la alta rotación de personas extrañas y sin compromiso duradero.

«El estado de ánimo de aquellos que utilizan sus inmuebles para fines residenciales no es el mismo de quien se vale de un espacio para aprovechar sus vacaciones, vale recordar que las residencias son utilizadas cada vez más para el trabajo, el régimen de *home office*, para lo cual se exige mayor respeto al silencio, incluso en el periodo diurno».

Cueva también consideró que la seguridad de los condominios quedaría más vulnerable con la constante entrada y salida de nuevos moradores en corto espacio de tiempo, especialmente en los condominios menores y en lugares aislados.

Así, entendió que no hay ninguna irregularidad o falta de razonabilidad en la restricción impuesta por el condominio demandado, al que cabe decidir acerca de la conveniencia o no de permitir la locación de unidades autónomas por corto periodo, según el voto de la mayoría calificada de los condóminos⁷.

⁷ El texto original es del siguiente tenor: «A 3ª turma do STJ decidiu que condomínios podem proibir aluguel por curta temporada por meio de plataformas digitais, como o Airbnb. O colegiado considerou que não há nenhuma ilegalidade ou falta de razoabilidade na restrição imposta por condomínio e que o quórum de 2/3 da convenção do condomínio foi respeitado (...). O relator, ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, ressaltou que a exploração econômica de atividades autônomas mediante locação por curtíssimo prazo, caracterizadas pela eventualidade e transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio réu. Para o ministro, é inegável a afetação do sosiego e da salubridade causada pela alta rotatividade de pessoas estranhas e sem compromisso duradouro. “O estado de ânimo daqueles que utilizam seus imóveis para fins residenciais não é o mesmo de quem se vale de um espaço para aproveitar suas férias, valendo lembrar que as residências são cada vez mais utilizadas para trabalho em regime de home office, para o qual se exige maior respeito ao silêncio, inclusive no período diurno”. Cueva ainda considerou que a segurança dos condôminos ficaria mais vulnerável com a constante entrada e saída de novos moradores em curto espaço de tempo, notadamente em condomínio menores e em lugares isolados. Assim, entendeu que não há nenhuma irregularidade ou falta de razoabilidade na restrição imposta pelo condomínio réu, a quem cabe decidir acerca da conveniência ou não de

Pero así como el Tribunal Supremo de Justicia brasileño apoya decididamente las resoluciones como la reseñada, debemos señalar que hay tribunales que, al mejor estilo de Poncio Pilatos, se lavan las manos a la hora de resolver los problemas de convivencia producidos por el irrespeto de los usos residenciales. En este sentido, debemos señalar que el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Córdoba (España) anuló el acuerdo de una junta de propietarios, que prohibía que los comuneros pudiesen destinar su vivienda a apartamentos turísticos. Su razonamiento es realmente exquisito:

¿La comunidad de propietarios demandada tiene la facultad de prohibir que uno de sus departamentos (ya sean viviendas o locales) pueda destinarse a alquiler con fines turísticos, o solo tiene potestad para limitar y condicionar ese uso turístico? Antes de proceder a contestar tal interrogante, el Juzgador de instancia reprocha al legislador su «deficiente trabajo» realizado en la reforma de tal precepto y augura que tendrá que ser el Tribunal Supremo quien, dentro de dos, tres o cuatro años, ponga fin a las futuras discrepancias entre las distintas resoluciones de las Audiencias Provinciales⁸.

Y concluye: «Si la voluntad del legislador era la de dar potestad a la comunidad para prohibir el uso turístico debería de haberlo expresado de forma clara y rotunda»⁹. En buen castellano: si el legislador, quien no sabe legislar pues su trabajo es «deficiente» según el tribunal, no obliga a respetar el uso residencial al que fue afectado el inmueble, pues cualquiera puede modificarlo. ¡Bravo!

permitir locação de unidades autônomas por curto período, segundo voto da maioria qualificada dos condôminos», Migalhas, terça-feira, 23 de novembro de 2021, 3ª turma do STJ: Condomínios podem proibir locações como Airbnb, <https://www.migalhas.com.br/quentes/355412/3-turma-do-stj-condominios-podem-proibir-locacoes-como-airbnb>.

⁸ *Economist & Jurist*, Redacción, 7 de marzo de 2022, Es nulo el acuerdo de una comunidad de propietarios que veta las viviendas turísticas, <https://www.economistjurist.es/actualidad-juridica/jurisprudencia/es-nulo-el-acuerdo-de-una-comunidad-de-propietarios-que-veta-las-viviendas-turisticas>.

⁹ Ídem.

Por lo que respecta a nuestro país cabe recordar que, según el estado actual de esta materia, las Juntas de Condominio deben acudir a la vía judicial especialmente en los casos de los artículos 14 y 39 de la Ley de Propiedad Horizontal.

No se nos escapa la circunstancia de que en los últimos años varios municipios han dictado ordenanzas «de convivencia ciudadana» o nombres similares, que procuran erradicar las prácticas molestas que causan conflictos vecinales, no solo en los inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal y que algunos podrían considerar adecuadas para resolver estos problemas, pero tales instrumentos nos merecen estos comentarios:

i. La reiteración de este tipo de textos por distintas administraciones y en plazos relativamente cortos nos hace sospechar su falta de aplicación.

ii. Tales instrumentos prevén un procedimiento en sede administrativa cuya efectividad es dudosa, pues, ante la falta de un compromiso, se remite a los involucrados a la vía judicial.

iii. Supongamos que un municipio decide imponer sanciones –por lo menos pecuniarias– a quienes perturben a sus vecinos. Creemos que en este supuesto cualquier decisión administrativa será efectiva solamente hasta que sea anulada por la jurisdicción contencioso-administrativa, supuesto que muy bien puede verificarse en la práctica.

¿Qué remedio eficaz nos queda para solucionar estos problemas? Aquí debemos volver la vista a nuestro venerable Código Civil, que cuenta con una herramienta útil: el interdicto de amparo; sin embargo, esta afirmación necesita algunas precisiones adicionales:

1. A través de este interdicto no se protegerá la posesión legítima de un individuo que busca usucapir el inmueble que posee¹⁰, que es el supuesto típico

¹⁰ Al respecto es conveniente recordar que FEO, Ramón F.: *Estudios sobre el Código de Procedimiento Civil venezolano*. T. III. Editorial Bibloamericana. Buenos Aires, 1953, p. 69, al comentar nuestro Código de 1897, dijo: «Las acciones

del artículo 782 del Código Civil; por el contrario, a través de este remedio se protegerá otro bien jurídico no menos importante: la salud y la paz de los vecinos que no pueden disfrutar de su inmueble por el hecho ilícito de un tercero, que puede muy bien ser el germen de un conflicto de escala insospechada¹¹. No debemos olvidar que, como han dicho algunos autores patrios, la mayor proximidad de las personas en los edificios residenciales aumenta la probabilidad de roces entre vecinos.

Nadie puede negar que el ruido o cualquier otra inmisión molesta perturba la pacífica posesión de cada uno de los apartamentos o locales comerciales afectados, y que tal disturbio solo puede ser detenido por mandato judicial, ya que un tribunal goza de la autoridad pública de la que carecen las Juntas de Condominio.

2. Por supuesto, para que dicho interdicto sea una herramienta útil para la solución de los problemas de convivencia, acaecidos en inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, debe seguirse su tramitación procesal tradicional, esto es, debe consistir en un trámite rápido que permita al juez decidir tras probarse la perturbación, para abrir posteriormente el contradictorio. Esto, aunque suene extraño, lo decimos porque tenemos el recuerdo de la infeliz sentencia N.º 132/2001 de la Sala de Casación Civil, que pretendió modificar el trámite de todos los interdictos posesorios al imponer un procedimiento de cognición antes de acordarlos, so pretexto del carácter «preconstitucional» del articulado del Código de Procedimiento Civil, que alguien podría aún invocar en un proceso con el propósito expreso de perturbar la

posesorias son la consecuencia de una presunción de propiedad que la ley concede a la posesión, pero sin prejuzgar en nada sobre el fondo del derecho, cuyo examen se reserva para las acciones petitorias».

¹¹ Consideramos pertinente citar la opinión autorizada de BORJAS: «Es indispensable (...) para que un acto sea calificado de perturbación (...) que se ejecute sin el consentimiento o contra la voluntad del poseedor. Lo que un tercero ejecuta con permiso expreso o tácito de otro, no es arbitrario, ni implica desconocimiento del derecho de quien lo autoriza o consiente...», BORJAS, Arminio: *Comentarios al Código de Procedimiento Civil venezolano*. T. V. Editorial Bibloamericana. Buenos Aires, 1947, p. 257.

secuela procesal¹². Afortunadamente, la Sala Constitucional declaró que el criterio de la citada Sala no era vinculante¹³.

3. Lo anterior, por supuesto, presupone también un cambio en las reglas de legitimación procesal: ya sabemos que actualmente solo el poseedor legítimo o cualquier poseedor precario, que lo haga en nombre del primero, podrán accionar el interdicto que nos ocupa, pero debemos insistir: este esquema, válido para el ambiente rural, debe adaptarse a la realidad del medio urbano, lo que impone la necesidad de permitir que no solo el poseedor legítimo pueda incoar el interdicto en casos de perturbación de las relaciones de vecindad, sino, además, cualquier poseedor precario quien será, por razón de su detención del inmueble (apartamento o local comercial) quien sufrirá las consecuencias de las inmisiones molestas, viendo afectada su salud física o emocional por esta circunstancia. Aquí queremos de nuevo señalar que el bien jurídico protegido (salud, medio ambiente sano) no es menos importante que la propiedad.

Creemos que por la tiranía del tiempo debemos concluir aquí nuestra exposición, pero hemos querido compartir con ustedes estas palabras con el sincero propósito de abrir el tema a discusión, de invitar a los expertos a aportar sus ideas (en pro o en contra de lo aquí dicho, no importa) y si fuese posible, estimular a los jueces a que ponderen la conveniencia de aplicar nuestras leyes vigentes a las nuevas realidades sociales, pues consideramos que los problemas de convivencia vecinal en inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal, no pueden continuar flotando al garete.

En un mundo ideal habríamos hecho votos por una reforma, tanto del Código Civil como de la Ley de Propiedad Horizontal, que proveyese a los ciudadanos de los medios rápidos y eficientes para solucionar los problemas ya mencionados, pero ya estamos cansados del desinterés de quienes han integrado el Poder Legislativo desde 1999 hasta la fecha, en atender este tipo de realidades que, de todas maneras, no comprenderían como consecuencia de su ignorancia supina.

¹² TSJ/SCC, sent. N.º 132, de 22-05-01.

¹³ TSJ/SC, sent. N.º 327, de 07-03-08.

* * *

Resumen: El autor reflexiona sobre los interdictos y la propiedad horizontal, ello en razón a una constante problemática que ha surgido desde la entrada en vigencia de la legislación especial referente a los conflictos de convivencia vecinal y donde el Código Civil podría ofrecer soluciones por medio de una figura muy tradicional como el interdicto. **Palabras clave:** convivencia vecinal, interdictos, propiedad horizontal. Recibido: 09-07-22. Aprobado: 18-07-22.