

# TEMA 16

## La propiedad horizontal

### SUMARIO:

**1. Noción 2. Antecedentes 3. Naturaleza jurídica 4. Fuentes, objeto y ámbito de aplicación material de la Ley especial 5. Cosas o partes comunes y cosas privativas 5.1. Las cosas comunes 5.2. Cosas o partes privativas 6. Derechos de los propietarios 6.1. Sobre las partes comunes 6.2. Sobre las partes privativas 7. Obligaciones de los propietarios 8. Documento de condominio: naturaleza e importancia en la constitución de la propiedad horizontal 9. Enajenación de apartamentos 10. Administración 11. Extinción del condominio 12. Las relaciones de vecindad**

### 1. NOCIÓN

El tema de la propiedad horizontal ha sido ampliamente tratado por la doctrina venezolana<sup>2331</sup> y extranjera<sup>2332</sup>, siendo una materia vasta e incitante

---

<sup>2331</sup> Véase: AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), pp. 325-357; KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 425-443; EGAÑA: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 319-329; OCHOA GÓMEZ: ob. cit. (*Bienes y Derechos Reales...*), pp. 153-200; AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), pp. 233-267; GRATERÓN GARRIDO: ob. cit., pp. 312-318; LA ROCHE: ob. cit., pp. 275-282; CALVO BACA: ob. cit. (*Manual de Derecho Civil...*), pp. 165-176; SÁNCHEZ BRITO: ob. cit., pp. 296-299; LOUIS COLMENARES: ob. cit., pp. 188-193; HERRERA SILLA, Enrique: *Anotaciones sobre la Ley de Propiedad Horizontal*. Editorial Jurídica Venezolana, Caracas, 2016; BRICEÑO MATUTE: ob. cit., pp. 317-347; VEGAS ROLANDO, Nicolás: *La propiedad horizontal en Venezuela. Aspectos doctrinales-procesales y prácticos*. 2.<sup>a</sup>, Magón,

por su obvia incidencia práctica<sup>2333</sup>. Se conoce con el término que goza de gran difusión de «propiedad horizontal», el derecho de propiedad

---

Caracas, 1992 (del mismo autor: «La prehorizontalidad en Venezuela». En: *Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal*. N.º 147. Caracas, 1983, pp. 201-226; *Contratos preparatorios con dictámenes al respecto de José Luis Aguilar Gorrondona, Tulio Chiossone, Roberto Goldschmidt, Gert Kummerow, José Rafael Mendoza y Luis F. Urbaneja*. Vadell Hermanos Editores, Valencia, 1985; *Estudios sobre contratos en el Derecho venezolano: contratos preparatorios, arrendamientos urbanos, venta de parcelas, dictámenes y jurisprudencia*. Ediciones Fabretón, Caracas, 1973); BRICEÑO, Rafael Ángel: *De la propiedad horizontal, anotaciones sobre multipropiedad y tiempo compartido*. 2.ª, Gráficas Tao, Caracas, 1996, pp. 13-318 (del mismo autor: *De las partes de interés o cuotas de participación*. Editorial Paredes, Caracas, 2005; *De las mejoras, innovaciones y obra nueva en la propiedad horizontal*. Editorial Paredes, Caracas, 2009); MAGBANI SÁNCHEZ, Omar: *Manual práctico para condominios (guía de apoyo para copropietarios juntas de condominio y administradores)*. 2.ª, G.P.E.N. Consultores Gerenciales, Caracas, 2009; FARÍA DE LIMA, J. J.: «Venta de edificios por pisos o departamentos». En: *Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal*. N.ºs 97-98. Caracas, 1956, pp. 65-83; URDANETA CARRILLO, Carlos: «La propiedad horizontal». En: *Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal*. N.ºs 77-82, Caracas, 1953, pp. 57-102; FUENMAYOR G., José Andrés: *Estudio acerca de algunos aspectos jurídicos de la propiedad horizontal*. UCV, Caracas, 1953.

<sup>2332</sup> Véase entre otros: ABELLA, Adriana N. y MARIANI DE VIDAL, Marina: «Cuestiones esenciales de la propiedad horizontal desde el Derecho argentino». En: *Derechos Reales. Principios, elementos y tendencias*. Heliasta (G. DE REINA TARTIERE, coord.), Buenos Aires, 2008, *passim*; GONZÁLEZ JASSO, Javier: *El régimen del condominio: cómo administrar un condominio*. Trillas, México D. F., 2008, pp. 327-351; MONER, Carlos E.: *Comunidad de propietarios (con las modificaciones introducidas por la Ley de 6 de abril de 1999 sobre Propiedad Horizontal)*. Ediciones Pirámide, Madrid, 1999; PABÓN NÚÑEZ, Ciro: *La propiedad de inmuebles divididos por pisos o departamentos: teoría y práctica de la propiedad horizontal*. Ediciones Librería del Profesional, Bogotá, 1990; VELÁZQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo: *La nueva Ley de Propiedad Horizontal. Visión esquemática y concordada*. Temis, Bogotá, 2001; FIGUEROA VALDÉS, José Manuel: *La copropiedad inmobiliaria. Nuevo régimen legal*. Editorial Jurídica de Chile, Santiago, 1998; PÉREZ PASCUAL, Eduardo: *El derecho de propiedad horizontal; un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídicas*. Marcial Pons, Madrid, 1974.

<sup>2333</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 13.

que recae sobre las casas construidas por pisos<sup>2334</sup>. La peculiaridad de la misma radica en la existencia de partes privativas pertenecientes en forma correlativa a cada propietario y la existencia de partes o elementos comunes pertenecientes en forma conjunta e inseparablemente a todos los propietarios. No puede hablarse de propiedad privada exclusiva de cada uno de los propietarios nada más que «de sus puertas para adentro», e inclusive en tal espacio existirán elementos que no le pertenecen en forma exclusiva. Cualquier intento de asimilarlo a la «copropiedad» resultará infructuoso y estéril<sup>2335</sup>. Esta situación de mezcla de propiedad exclusiva del piso y copropiedad de ciertos elementos del edificio, otrora apenas habían merecido escasa atención de la doctrina<sup>2336</sup>.

## 2. ANTECEDENTES<sup>2337</sup>

La propiedad horizontal, en la cual se dividen diversas partes de un inmueble en propiedades separadas (locales, apartamentos o pisos) para que

---

<sup>2334</sup> Véase: BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 318, «en cuanto a la cuestión terminológica, preferimos no abordarla en detalle, ya que en forma casi unánime es aceptado el término de propiedad “horizontal”, por su amplia difusión. Los otros términos de propiedad “por pisos”, “por departamentos” o “apartamentos”, etc., si bien corresponden a algunos aspectos del régimen, no han sido igualmente aceptados. Es cierto que el régimen que tratamos, ya no se aplica únicamente a la separación horizontal de la propiedad, y que cada vez más las separaciones se hacen difíciles de especificar, pero, repetimos, no es sino por su amplia aceptación que nos referiremos constantemente al término propiedad horizontal (...) Como señalan en este aspecto la mayoría de los autores, si bien el sistema presenta algunos inconvenientes, son tan grandes las ventajas que ofrece, que en un futuro próximo constituirá sin duda la forma común de vivienda»; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 19, el término no es el más acertado pero se consideró el más difundido; AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal de 1978*. Arte, Caracas, 1983, p. 45, «la expresión propiedad horizontal no es la más acertada porque la división en planos horizontales pudiera faltar (...) pero es la más difundida».

<sup>2335</sup> LASARTE: ob. cit. (*Curso de Derecho...*), pp. 216 y 217.

<sup>2336</sup> LACRUZ BERDEJO: ob. cit., pp. 155 y 156.

<sup>2337</sup> Véase: CRISTÓBAL MONTES, Ángel: «Orígenes históricos de la llamada propiedad horizontal». En: *Estudios de Derecho Civil*. UCV, Caracas, 1970, pp. 41-72.

pertenezcan a varios propietarios, es un hecho antiquísimo<sup>2338</sup>. El tema presenta una interesante evolución histórica<sup>2339</sup>, claro está que el hecho de que pueda rastrearse históricamente el desenvolvimiento o evolución del instituto no debe llevarnos a identificar los precedentes y las modernas formulaciones del mismo. La figura es realmente antigua, aunque se tuvo que esperar hasta tiempos recientes para verla florecer en toda su potencia<sup>2340</sup>.

Pese que se afirma que los orígenes remotos de la institución no están claros<sup>2341</sup>. Algunos se remontan en cuanto al origen de la copropiedad inmobiliaria al hombre de las cavernas, en razón de que el habitante prehistórico constituyó una especie de comunidad sobre las cuevas y cavernas existentes<sup>2342</sup>. Tiene otros escasos antecedentes en el Derecho babilónico<sup>2343</sup> y en el romano<sup>2344</sup>, en casos de venta de una porción indivisa de una casa<sup>2345</sup>. Existen antecedentes también en el Derecho medieval<sup>2346</sup>, así como en el Derecho germánico asociados al trabajo, en que se admitiera la propiedad de la edificación o plantación, separada e independiente de la del suelo o terreno<sup>2347</sup>.

<sup>2338</sup> AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), p. 233.

<sup>2339</sup> Véase: BRICEÑO MATUTE: ob. cit., pp. 319-326.

<sup>2340</sup> CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. («Orígenes históricos...»), p. 41.

<sup>2341</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 14.

<sup>2342</sup> FIGUEROA VALDÉS: ob. cit., p. 13.

<sup>2343</sup> Véase: ibíd., pp. 13 y 14, existe en el Derecho babilónico, entre otros datos, un acta de la época del Rey Inmerourn de Sippar, del año 2000 antes de Cristo, relativa a la venta de una casa limitada a la planta baja para taberna, mientras que el piso superior quedaba bajo la propiedad del vendedor.

<sup>2344</sup> Ibíd., p. 14. Véase refiriendo el asunto en el Derecho romano como un punto singularmente conflictivo y objeto de polémica: CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. («Orígenes históricos...»), pp. 44-57. También refiere atisbos en Grecia, Egipto y en el Derecho musulmán: ibíd., pp. 42-44; HERRERA SILLA: ob. cit., p. 15; SILVEIRA MARCHI, Eduardo C.: *A propriedade horizontal no Direito romano*. Editora de Universidade de São Paulo, São Paulo, 1995.

<sup>2345</sup> AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), pp. 235 y 236.

<sup>2346</sup> FIGUEROA VALDÉS: ob. cit., pp. 14 y 15.

<sup>2347</sup> CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. («Orígenes históricos...»), p. 58, «De ahí a la propiedad horizontal no hay más que un paso».

Siguió en Francia la primacía en cuanto al arraigo y difusión de la propiedad horizontal, pues muchas costumbres francesas a partir del siglo xv recogen la propiedad de casas por pisos<sup>2348</sup>, siendo que se registra que para 1888 existían en Grenoble<sup>2349</sup> 4.190 propiedades edificadas<sup>2350</sup>. Luego del Código Napoleón (artículo 664), los demás códigos europeos fueron adoptando poco a poco la institución, generalmente en términos similares o casi idénticos<sup>2351</sup>.

Es en las décadas de los años treinta y cuarenta (del siglo xx) que aparecen las primeras leyes llamadas ya concretamente de propiedad horizontal

---

<sup>2348</sup> *Ibid.*, p. 61, se cita la sentencia del Parlamento de París de 26-01-1672 según la cual cuando un edificio es poseído por dos propietarios de los cuales uno es de la parte baja y otro de la alta, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción suya siempre que no ocasione perjuicios.

<sup>2349</sup> Véase: MAZEAUD *et al.*: *ob. cit.*, parte II, vol. IV, p. 45, antes de la Revolución francesa, la copropiedad por pisos no era usual sino en Grenoble y en Rennes. En Grenoble porque la ciudad encerrada entre dos torrentes carecía de espacio y obligaba a la construcción de varios pisos, de elevado costo. En Rennes porque a consecuencia de un incendio, que devastó la población el siglo XVIII, los propietarios urbanos mal pagados por el siniestro, tuvieron que reunirse para construir mediante gasto en común.

<sup>2350</sup> CRISTÓBAL MONTES: *ob. cit.* («Orígenes históricos...»), p. 63, repartidas en 6494 números de orden que representaban las diferentes parcelas de tales propiedades. Para tal fecha, algunas casas tenían 30 o 40 propietarios, existiendo una, en la Calle de Four, que se hallaba dividida entre 80 propietarios.

<sup>2351</sup> Véase: AVELEDO MORASSO: *ob. cit.* (*Las cosas y el derecho...*), pp. 237-240; BRICEÑO MATUTE: *ob. cit.*, pp. 320 y 321, si bien la jurisprudencia francesa venía estableciendo ciertas indicaciones sobre este régimen, es en el artículo 664 del Código francés que se establecen las normas definitivas al respecto. Véase sobre Bélgica, Italia, Suiza, Alemania y España: CRISTÓBAL MONTES: *ob. cit.* («Orígenes históricos...»), pp. 63-71. El autor reseña un curioso caso que refiere Agustín AGUIRRE, como un antecedente valioso ocurrido en Colombia, cuando no existía ley sobre la materia en la ciudad de Túquerres, donde un terremoto destruyó una casa en que el Sr. Abel Mena vivía en la planta baja y los sres. Alomía en el piso alto. El asunto fue a tribunales porque el primero comenzó a construir para sí un edificio de dos pisos. Los tribunales fallaron a favor de los sres. Alomía ordenando suspender los trabajos y destruir toda obra que excediera al primer piso (pp. 71 y 72).

(propiedad por pisos, por departamentos, de copropiedad de inmuebles de pisos, etc.). En Venezuela, la ley vigente en la actualidad fue elaborada bajo la influencia de estas primeras leyes<sup>2352</sup>; se reseña que las primeras edificaciones fueron un grupo de viviendas construidas por el Banco Obrero en la urbanización Vista Alegre en Caracas en 1937<sup>2353</sup>. En un comienzo se rigió por los artículos 697 y 698 del Código Civil<sup>2354</sup>. Luego en 1957 se dictó la Ley de Propiedad de Apartamentos<sup>2355</sup>; posteriormente las leyes de propiedad horizontal de 1958<sup>2356</sup>, 1978<sup>2357</sup> y 1983<sup>2358</sup>, que contiene, a decir de la doctrina, una gran cantidad de normas supletorias, a la vez que dispone algunas normas inderogables por mandato de la propia ley<sup>2359</sup>.

La figura se convirtió en la primera forma de vivienda, debido a varios factores concomitantes, tales como la escasez de viviendas, lo costoso de una casa, el difícil acceso a los alquileres, la inflación, entre otros<sup>2360</sup>. Nunca como hoy el problema de la vivienda había tenido caracteres

<sup>2352</sup> BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 322.

<sup>2353</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 17; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), p. 19.

<sup>2354</sup> EGAÑA: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 323 y 324; FARÍA DE LIMA, J. J. y AMUNDARAY, Raúl: *Apuntaciones sobre la venta de edificios por pisos o departamentos*. Tipografía Norte, Caracas, 1950; PIETRI, Luis G.: «La propiedad horizontal en el Derecho Civil venezolano». En: *Estudios y dictámenes jurídicos*. Editorial Minerva, Bogotá, 1956; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), p. 20, el Código Civil de 1922, en sus artículos 683 y 684 dentro de las normas de servidumbre, de medianería, preveía la forma de distribuir ciertos gastos en techos y azoteas.

<sup>2355</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 22-24.

<sup>2356</sup> Véase: GOLDSCHMIDT, Roberto: «La Ley venezolana de propiedad horizontal de 1958». En: *Nuevos estudios de Derecho comparado*. UCV, Caracas, 1962, pp. 93-113 (también en: *Revista de la Facultad de Derecho*. N.º 16. UCV, Caracas, 1958, pp. 133-153); AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 24-27.

<sup>2357</sup> Véase: AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 43 y ss.

<sup>2358</sup> AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), p. 241; EGAÑA: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 323 y 324.

<sup>2359</sup> FIGUEROA VALDÉS: ob. cit., p. 16; KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), p. 426.

<sup>2360</sup> LACRUZ BERDEJO: ob. cit., p. 156; BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 14, esta institución tiene una creciente significación social, ligada al urbanismo.

tan alarmantes y pavorosos<sup>2361</sup>. Se afirma que la barrera de la propiedad vertical fue demolida por el sistema de la propiedad horizontal<sup>2362</sup>.

La aparición de este nuevo sistema de propiedad vino a solucionar grandes problemas en el crecimiento urbano y en los requerimientos de vivienda. Sus ventajas, como es conocido de todos, no son solo sociales, sino también económicas y hasta jurídicas, pues introduce nuevas fórmulas y posibilidades para satisfacer en forma conjunta dos necesidades esenciales del ser humano: su espacio vital de habitación, y la convivencia social, que le permiten crecer<sup>2363</sup>. «La tendencia en casi todo el mundo es hacia la expansión de la propiedad horizontal»<sup>2364</sup>.

Se agrega que el derecho de propiedad horizontal constituye uno de los ejemplos más claros y evidentes de la transformación que va sufriendo el concepto de propiedad, bajo la presión de los hechos y de las necesidades de la sociedad moderna. No solo la reconocida función social de la propiedad se manifiesta con intensidad en la propiedad horizontal, sino que, aún más, el crecimiento y desarrollo de los elementos comunes de este régimen llevan a pensar que constituye un ejemplo de la progresiva socialización de la

---

<sup>2361</sup> CRISTÓBAL MONTES: ob. cit. («Orígenes históricos...»), p. 41; MAGBANI SÁNCHEZ: ob. cit., pp. 35 y 36, se convirtió en materia social en la alternativa residencial.

<sup>2362</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 15, la denominación responde al propósito de establecer una gráfica distinción respecto al concepto de la «propiedad vertical», unida a la intención de indicar que este sistema de propiedad está limitado horizontalmente por los planos o niveles de cada piso o apartamento, en el que cada titular se hace propietario desde el suelo hasta el respectivo techo de su unidad (p. 22); HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 15 y 16, se buscaron fórmulas para que se rompiera la verticalidad de la propiedad en terrenos, esto es, la presunción legal según la cual el dueño del terreno, lo es también de toda la construcción levantada sobre el mismo.

<sup>2363</sup> BRICEÑO MATUTE: ob. cit., pp. 317 y 318.

<sup>2364</sup> Juan GARAY, citado por Tribunal Quinto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los municipios Maracaibo, J.E.L. y San Francisco de la Circunscripción Judicial del estado Zulia, sent. de 28-07-14, exp. 2851-14, <https://vlexvenezuela.com/vid/-522971506>.

propiedad en materia de vivienda<sup>2365</sup>. La figura es considerada generalmente en cualquier proyecto urbanístico<sup>2366</sup>, dada la crisis de vivienda y la necesidad de construir la mayor cantidad de viviendas en el menor espacio posible<sup>2367</sup>. Presenta indudables ventajas pero también inconvenientes<sup>2368</sup>.

### 3. NATURALEZA JURÍDICA<sup>2369</sup>

La naturaleza jurídica del derecho del propietario de un apartamento es difícil de precisar, pues combina la propiedad privativa de cada uno de los

<sup>2365</sup> BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 345.

<sup>2366</sup> *Ibíd.*, p. 343, también es posible observar el desarrollo de la propiedad horizontal, considerado globalmente, como un elemento clave del desarrollo urbano en una determinada sociedad. Es así como lo ven numerosos autores actuales, principalmente urbanistas y publicistas, que incluyen el régimen de la propiedad horizontal en cualquier previsión o planificación en materia de desarrollo urbano; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 14 y 15, permite mayor densidad de población en un área, disminuye el costo de la vivienda y disfrutar de servicios que normalmente no se podrían costear. Es un instrumento adecuado para realizar otros desarrollos urbanos (locales comerciales).

<sup>2367</sup> MAZEAUD *et al.*: ob. cit., parte II, vol. IV, p. 45.

<sup>2368</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 22-29. Véase *infra* N.º 12 del presente tema.

<sup>2369</sup> AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), pp. 241-243; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 34-38, BRICEÑO MATUTE: ob. cit., pp. 337-340, especialmente 340, considerando la propiedad horizontal como una fórmula de creciente importancia en el ámbito jurídico actual, podemos señalar que, si bien en su elemento privativo mantiene lo que podríamos denominar algunos aspectos del ejercicio tradicional de la propiedad, vemos, por otra parte, que no solo ese ejercicio individual se halla cada vez más limitado, en interés de la colectividad, sino que, además, el mismo régimen de propiedad horizontal va orientándose hacia la búsqueda de soluciones más acordes con las necesidades actuales de vivienda y de servicios públicos, que van complicándose en la sociedad moderna, de características principalmente urbanas, en donde el espacio viene a adquirir un valor inmenso ante el congestionamiento de la población. Es debido a necesidades colectivas de gran importancia que la satisfacción de necesidades individuales cede un poco. No es posible fundamentar el desarrollo de la propiedad horizontal en la satisfacción del propietario individual únicamente, sin tomar en

propietarios de los departamentos, sobre una parte «divisa», compuesta de las partes del inmueble propias de su departamento (puertas, ventanas, paredes) y su derecho de copropiedad sobre su cuota «indivisa» de las partes comunes del inmueble. No pudiendo concebirse una sin las otras<sup>2370</sup>. Se presenta interesante la figura toda vez que entremezcla la propiedad individual con la comunidad. Surgen así varias tesis que pretenden explicar el instituto, a saber, las tesis: comunitaria, la comunidad especial, la comunidad *pro indivisa*, de la propiedad especial, la propiedad anómala<sup>2371</sup>.

Aplicando la teoría de las restricciones al derecho de propiedad, podríamos señalar que la propiedad horizontal constituye una fuerte restricción al derecho de propiedad en razón de su titularidad, respecto a los bienes

---

consideración las urgentes demandas de una cantidad enorme de la población que carecen de lo esencial. Es aquí donde el Derecho revisa entonces su origen, basado en la satisfacción de intereses individuales para dar cabida a una mayor participación social de sus ventajas y beneficios; FIGUEROA VALDÉS: ob. cit., pp. 27-31, refiere las teorías de la servidumbre, de la comunidad, del derecho de superficie, de la sociedad y la teoría *sui generis* que configura la copropiedad inmobiliaria como una forma especial de propiedad.

<sup>2370</sup> MAZEAUD *et al.*: ob. cit., parte II, vol. IV, pp. 46 y 47.

<sup>2371</sup> AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), p. 242; BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 338, en general, es posible afirmar que la mayoría de las teorías que existen en este campo provienen de dos tendencias, aquellas teorías, por una parte, que consideran a la propiedad horizontal como venida del campo de la comunidad, y que, en algunos casos, la han considerado como propiedad del edificio que pertenece a un sujeto colectivo, o bien, aquellas teorías, de otra parte, de signo individualista —como señala PÉREZ PASCUAL— o independentista, que consideran como accesorio lo necesario a la coparticipación en unos elementos comunes. En otras palabras, se han denominado estas diferentes opiniones como concepciones monistas y dualistas de la propiedad horizontal. Las principales teorías que se han propuesto responden a las denominaciones siguientes: teorías de las llamadas servidumbre, de la persona jurídica, de la enfiteusis y del usufructo, del derecho de superficie, de la sociedad, de la comunidad, del cuasicontrato, acéfala de la colectividad, de la copropiedad con indivisión forzosa, de la mancomunidad solidaria, la teoría de la propiedad especial y la que configura a la propiedad horizontal como una forma compleja y *sui generis*.

comunes. Esto si tomamos como referencia el derecho tradicional de propiedad, en el que su ejercicio era absoluto y hasta sus últimas consecuencias. Sin embargo, dada la difusión tan amplia y la implantación ya definitiva del régimen de la propiedad horizontal, podemos quizás considerar que es este el normal en la actual legislación sobre propiedad, al menos referido a la vivienda. Si consideramos este régimen como el más generalizado, entonces lo que tradicionalmente se hubiera considerado una fuerte restricción, no pasa de ser las simples limitaciones del entorno normal del ejercicio de ese derecho de propiedad horizontal<sup>2372</sup>.

Existe diversidad de criterios sobre la naturaleza de la propiedad dividida en sentido horizontal. Para algunos, constituye una hipótesis de comunidad especial, mientras que, para otros, en determinado momento histórico —que ya no tiene razón de ser— contempla una forma especial de servidumbre. La tendencia moderna apunta a ver en la figura dos fenómenos perfectamente diferenciados: la propiedad plena sobre cada apartamento o casa, y un condominio que se deriva en el uso común de las demás áreas comunes. Algunos agregan una suerte de derechos de superficie, pues «cada piso superpuesto se considera construcción respecto del piso inferior». El régimen venezolano parece apuntar a concebir una combinación de la propiedad plena de cada apartamento, con una suerte de comunidad de las cosas comunes. Para EGAÑA, constituye sin duda un caso especial de comunidad, pues los condóminos pueden dictar normas particulares que los regirán. Se trata de una verdadera comunidad *pro indiviso*, coexistente con la plena propiedad de cada apartamento que en su conjunto integra el edificio<sup>2373</sup>.

---

<sup>2372</sup> BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 329.

<sup>2373</sup> EGAÑA: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 320-323; BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 339, según autores latinoamericanos, puede afirmarse que la institución de la propiedad horizontal es una combinación o, más precisamente, una yuxtaposición sobre un mismo objeto (el edificio en su conjunto), de varias propiedades privadas (en parte limitadas por la situación especial en que se encuentran, pero sin perder su aspecto privativo), con una especial copropiedad sobre las cosas de uso común

Adherimos a la tesis de que constituye una forma especial y excepcional de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas o locales, atribuyendo al titular un derecho de propiedad exclusivo, que coexiste con un derecho de copropiedad forzosa respecto de los bienes comunes<sup>2374</sup>. La propiedad, como derecho real, no sufre fragmentación alguna en el instituto, porque el titular no renuncia a ninguno de los atributos esenciales del dominio<sup>2375</sup>. Ello, no obstante la autonomía del instituto, a pesar de que no configura una categoría autónoma del derecho real<sup>2376</sup>; se trata de una propiedad con caracteres y regulaciones propias<sup>2377</sup>, una propiedad especial.

#### 4. FUENTES, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN MATERIAL DE LA LEY ESPECIAL

Dispone la Ley de Propiedad Horizontal:

Artículo 1.- Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y, en cuanto no se opongan a éstas, las del Código Civil.

---

o indispensables para la seguridad del edificio –el suelo, los cimientos, muros, techos, escaleras, ascensores, etc.–, que responde, mientras el edificio existe, a una voluntad colectiva, dirigida hacia un fin común. Esta unidad de destino hace que las distintas relaciones jurídicas formen un todo indivisible, sin que se pueda ser propietario de la porción exclusiva, sin serlo también de la parte común (régimen de indivisión forzosa), excepto en caso de que desaparezca el edificio, lo cual convertiría la situación en un condominio normal (comunidad).

<sup>2374</sup> FIGUEROA VALDÉS: ob. cit., pp. 32 y 33.

<sup>2375</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 16.

<sup>2376</sup> *Ibíd.*, p. 27. Véase denotándolo el título: MARTÍNEZ CHIALVO, Nory Beatriz: «El derecho real de propiedad horizontal en el Código Civil y Comercial de la Nación». En: *Estudios de Derecho privado, su visión en el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación*. Asociación de Docentes, UBA (G. C. WÜST, directora), Buenos Aires, 2016, pp. 131-158, <http://www.derecho.uba.ar/docentes/pdf/estudios-de-derecho-privado/chialvo.pdf>; BENDERSKY, Mario J.: *Cobro compulsivo de expensas comunes en el régimen de propiedad horizontal*. Abeledo-Perrot, Buenos Aires, 1963.

<sup>2377</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 38.

A los efectos de esta Ley, solo se considerará como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente, 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 más de uno.

De dicha norma se desprende el ámbito de aplicación material de la Ley<sup>2378</sup> y de ella se deriva igualmente el orden de prelación de las fuentes sobre la materia, que son las regulaciones de los condóminos, las normas de la propia Ley especial, supletoriamente las normas del Código Civil que no se opongan a las anteriores en materia de comunidad. La norma también alude a su objeto que viene dado por el apartamento y por el edificio<sup>2379</sup>.

Resulta interesante preguntarse sobre qué normas de la Ley de Propiedad Horizontal serían de orden público y, por tal razón «imperativas», pues sabemos que las que no sean tales tendrán un carácter «supletorio» o «dispositivo» y, por ende, podrían ser cambiadas o sustituidas por la voluntad de los interesados<sup>2380</sup>. Las normas supletorias estarían en la ley a falta de voluntad de los interesados. La doctrina ha señalado en tal sentido que la Ley de Propiedad Horizontal no determina, salvo excepciones<sup>2381</sup>, cuáles son las normas imperativas<sup>2382</sup>, pero se han referido algunas asociadas al documento de condominio, registro de documentos, obligación de contribuir a cargas, convocatoria, mayorías,

---

<sup>2378</sup> AVELEDO MORASSO: ob. cit. (*Las cosas y el derecho...*), p. 243; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), p. 329, «el ámbito material de la propiedad horizontal es necesariamente un inmueble edificado en el cual existan apartamentos o locales y cosas comunes».

<sup>2379</sup> KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 425 y 426.

<sup>2380</sup> Véase sobre el tema: DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. («Algunas normas dispositivas...»), pp. 20-39; DE FREITAS DE GOUVEIA: ob. cit. («La autonomía de la voluntad...»), pp. 37-181.

<sup>2381</sup> Véase: «artículo 48.- A los efectos de esta ley, la responsabilidad del arquitecto y del empresario, prevista en el artículo 1637 del Código Civil, es de orden público».

<sup>2382</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 433.

entre otros aspectos<sup>2383</sup>. Sería cuestión de precisar en cada caso el sentido protector y de orden público de la ley especial, y verificar que el cambio atiende al exclusivo interés de las partes y, por tal motivo estaría permitido adoptar una solución distinta a la del texto normativo, que tendría carácter meramente dispositivo o supletorio.

## 5. COSAS O PARTES COMUNES Y COSAS PRIVATIVAS<sup>2384</sup>

En el ordenamiento venezolano, las partes privativas son los apartamentos o locales, a los que se agregan, los estacionamientos<sup>2385</sup>, maleteros u otros accesorios asignados a la propiedad. Las partes comunes son las áreas, instalaciones y construcciones adecuadas al destino natural o convencional del conjunto. Entre unas y otras existe un engarce y coordinación que se torna indivisible, que configura una comunidad plural integral<sup>2386</sup>. La relación de complementariedad entre las cosas comunes y las privativas induce a pensar más en las utilidades compartidas, que en la dependencia. Se trata de elementos que funcionan coordinadamente para lograr el régimen de convivencia plural<sup>2387</sup>. No existe en la Ley de Propiedad Horizontal mención que permita fundamentar el predominio de las cosas comunes sobre las privativas<sup>2388</sup>.

Existen una serie de mecanismos en la Ley de Propiedad Horizontal para proteger los derechos de los copropietarios sobre las áreas privadas y las

---

<sup>2383</sup> Véase: *ibíd.*, pp. 433-437, por ejemplo, en torno al administrador comenta que, a diferencia de otras legislaciones, para la Ley venezolana tal funcionario es dispensable. Pero de existir es inderogable por pacto entre particulares, su carácter revocable, su responsabilidad y el deber de rendir cuentas.

<sup>2384</sup> KUMMEROW: *ob. cit. (Bienes y Derechos...)*, pp. 426-428.

<sup>2385</sup> Véase sobre los puestos de estacionamiento: HERRERA SILLA: *ob. cit.*, pp. 111-117.

<sup>2386</sup> BRICEÑO: *ob. cit. (De las mejoras, innovaciones...)*, p. 19.

<sup>2387</sup> BRICEÑO: *ob. cit. (De la propiedad horizontal...)*, p. 28.

<sup>2388</sup> *Ibíd.*, p. 29; HERRERA SILLA: *ob. cit.*, p. 16, concurre la propiedad individual con la colectiva; siendo indivisibles y complementarios, salvo los casos expresamente señalados en la ley.

áreas comunes, y los derechos sobre estas últimas son inherentes a la titularidad que ostentan sobre los locales o apartamentos, que se ejercen sin perjuicio de los derechos correlativos de los demás titulares. Este aspecto resulta sumamente importante, porque si bien es cierto que cada copropietario es titular de una serie de derechos sobre las áreas privadas y las áreas comunes, dentro de los límites establecidos por el documento de condominio, no es menos cierto que el ejercicio de esos derechos está limitado por el ejercicio de los derechos de los demás copropietarios<sup>2389</sup>.

Debido a la naturaleza común y *pro indivisa* de estos bienes, todo lo relativo a su administración y conservación debe ser resuelta por la mayoría calificada de propietarios determinada en la ley, a través de la consulta individual o mediante deliberación en asamblea de copropietarios, lo cual significa que ningún propietario, individualmente, puede tomar decisiones de este tipo con relación a los bienes comunes, cuando ellas impliquen actos materiales respecto a las mismas.

Cosa distinta ocurre cuando se ejecutan actos judiciales sobre dichas cosas comunes como bienes aislados, que impidan o limiten el ejercicio del derecho de propiedad que los propietarios tienen sobre sus apartamentos, y, por ende, de disponer de los mismos, incluida la cuota de participación en dichas cosas comunes, pues, en tal evento, el administrador o la junta de condominio, si no hubiere sido designado, en su condición de representante de los propietarios, o cualquiera o varios de los condueños afectados, tendrán «legitimidad» para defender personalmente ese derecho contra ese tipo de agresiones, habida cuenta de que en ello va implícita la defensa de su propiedad, protegida constitucionalmente. Debe entenderse con ello que, en estos casos, si el administrador no actúa, el propietario está facultado para hacerlo, toda vez que por esta vía hace valer en nombre propio un interés propio —ínsito— en los bienes comunes. Esta actuación en nombre propio y en un interés propio entraña

---

<sup>2389</sup> TSJ/SCC, sent. N.º 144, de 08-03-06.

además la gestión del interés semejante de los condueños en los asuntos relativos a la comunidad<sup>2390</sup>.

### 5.1. *Las cosas comunes*<sup>2391</sup>

La Ley de Propiedad Horizontal divide las cosas comunes en «comunes a todos los apartamentos» y «comunes a algunos apartamentos», a saber, cosas comunes generales del edificio y cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos (artículos 12, 22 y 26). Como entre las primeras pueden existir cosas que, a pesar de ser comunes, sean de uso exclusivo de uno de los apartamentos (artículo 5,c), las cosas comunes generales del edificio se subdividen en las que son de uso común y las que son de uso privativo, distinción que la ley toma en cuenta en la distribución de gastos entre los propietarios (artículos 8 y 12)<sup>2392</sup>.

i. Cosas comunes a todos los apartamentos<sup>2393</sup>. Dispone el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal:

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 de uso exclusivo del propietario de éste; d. Los sótanos,

---

<sup>2390</sup> Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia, sent. de 10-12-08, <http://aragua.tsj.gob.ve/decisiones/2008/octubre/529-10-12.649-.html>.

<sup>2391</sup> Véase: VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 106-133; DUQUE SÁNCHEZ, José Román: «Cosas comunes en la propiedad horizontal». En: *Comentarios jurídicos*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982.

<sup>2392</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), p. 337.

<sup>2393</sup> *Ibíd.*, pp. 337-339; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 61-66; BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), pp. 91-98; HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 39-55.

salvo los apartamentos o locales que en ellos se hubieren construido de conformidad con las ordenanzas municipales. Si en dichos sótanos hubieren puestos 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, cisternas, 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 apartamentos 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 y 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 y depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.

La disposición determina las cosas comunes a todos los apartamentos, a la vez que da cabida a la asignación particular o exclusiva a algún apartamento. Refiere la doctrina que la Ley de Propiedad Horizontal determina las cosas comunes mediante una enumeración, sin enunciar criterios generales en la materia, por lo que en más de un caso se puede dudar si determinadas cosas que figuran en la enumeración han de ser necesariamente comunes a todos los apartamentos o si la voluntad privada puede darles otro carácter<sup>2394</sup>.

La Ley de Propiedad Horizontal incluye reglas especiales para cinco categorías de cosas que, según los casos, siempre o en general son comunes a todos los propietarios: el terreno, las azoteas, patios y jardines, sótanos, puestos de estacionamiento, maleteros y depósitos en general. El terreno es común y no vale exclusión en contrario (artículo 26, parte único). Las azoteas, patios y jardines son cosas comunes a todos los apartamentos, pero «cuando dichas azoteas, patios o jardines solo tengan acceso a través de un apartamento o local necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste» (artículo 5.c). Los sótanos son comunes salvo los apartamentos o locales construidos de conformidad con las ordenanzas municipales.

En materia de puestos de estacionamiento, la Ley comienza por indicar que son comunes los puestos de estacionamiento «que sean declarados como tales en el documento de condominio», pero de seguidas limita lo anterior al exigir que en dicho documento se asigne «por lo menos un puesto de estacionamiento a cada uno de los apartamentos o locales», el cual «no podrá

---

<sup>2394</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), p. 337.

ser enajenado o gravado sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local» (artículo 5.i). De tal suerte, que los puestos de estacionamiento asignados son propiedad de los dueños de los apartamentos o locales correspondiente, pero son inseparables de la propiedad del respectivo apartamento o local. Ahora bien, los puestos de estacionamiento sobrantes, después de acontecida la adjudicación ordenada, pueden ser enajenados o gravados con tres limitaciones: los propietarios tienen derecho de preferencia para adquirirlos; la enajenación o gravamen de tales puestos a no propietarios precisa el voto favorable de los propietarios y en todo caso las áreas en cuestión deberán utilizarse siempre como tales puestos de estacionamiento (artículo 5.l). Se agrega que el Ejecutivo nacional puede reglamentar una asignación distinta: «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»<sup>2395</sup>.

---

<sup>2395</sup> Véase: Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Lara, sent. de 23-04-12, exp. KP02-V-2010-002177, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2012/abril/651-23-kp02-v-2010-2177-.html>, «La norma *in comento* destaca dos situaciones relacionadas con los puestos de estacionamiento, la primera regla general es que a cada apartamento se le debe asignar por lo menos un puesto de estacionamiento y el mismo no podrá traspasarse o enajenarse en forma independiente al apartamento, es claro que la intención del legislador siempre fue permitir que cada lugar de habitación o local comercial cuente con por lo menos un lugar para estacionamiento. Sin embargo, luego de enunciar la anterior el legislador estableció: “Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse”. Una interpretación lógica a la norma debe llevar al supuesto correcto de que los puestos de estacionamiento adicionales pueden ser objeto de enajenación y gravamen, en otras palabras, la prohibición de enajenar el puesto de estacionamiento en forma independiente al apartamento solo debe aplicarse al caso de que sea uno solo, “los que no se encuentren en esa condición” pueden ser vendidos. Así las cosas no es acertado el argumento del demandante en el sentido que la Ley de Propiedad Horizontal prohíbe la venta de los puestos de estacionamiento, pues la única limitante que se puede extraer ya está descrita suficientemente en el párrafo anterior. Por ello, no le basta a la actora asegurar que existe prohibición de ley y debe demostrar que siempre estuvo prometido el aludido puesto de estacionamiento adicional. El Tribunal observa que

Respecto a maleteros y depósitos, la regla es que solo se les considerará comunes si así lo declara el documento de condominio, el cual puede asignar uno o más maleteros o depósitos a uno de los apartamentos o locales, a algunos de ellos o a uno solo de ellos. En tal caso, los mismos «no podrán ser asignados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local» (artículo 5.j). Por lo que acontece una propiedad exclusiva –pero inseparable– de la propiedad del respectivo apartamento o local<sup>2396</sup>.

---

a los testigos siempre les constó que al apartamento le correspondían dos puestos de estacionamiento, aunque nunca pudieron demostrar que se les hubiera ofrecido a la demandante. El documento sobre el cual se solicitó la experticia grafotécnica no demuestra el hecho controvertido tampoco, pues se trata de la copia de un documento público registrado, el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil exige su valoración salvo que se impugne y deba hacerse la exhibición del original, por ello si el demandado pretendía su cuestionamiento debió solicitar la institución aludida o tachar el instrumento certificado; pero aun cuando se le valora el documento tampoco prueba *per se* el consentimiento de la parte demandada. Así se establece. No obstante, el Juzgado examina que en la redacción del documento original y la opción a compra privada siempre se utilizó la fórmula: “le corresponde un puesto de estacionamiento”. Esta fórmula la entiende quien suscribe como fórmula alusiva a la asignación brindada en virtud del documento de condominio, por ello, infiere el Tribunal que siempre fue la intención de las partes aceptar las condiciones plasmadas en el referido documento. A este hecho, debe sumarse el otro hecho irrefutable por el cual los vecinos entrevistados reconocen dos puestos de estacionamiento al referido apartamento, situación que se percibió incluso en la inspección judicial. Estima esta Juzgadora que si bien es posible la enajenación del puesto de estacionamiento adicional, la misma debe efectuarse de la manera más clara posible estableciendo la división que alterará el documento de condominio. Pues, cuando ocurre, como en el presente caso, que se establece la fórmula “le pertenece” las partes están atendiendo a la asignación previamente efectuada en el documento de condominio. Al examinar las pruebas ofrecidas y el desarrollo del debate quien suscribe estima que lo más ajustado a Derecho es darle la validez a la fórmula en el sentido aludido, a saber, que siempre se pretendió vender los puestos de estacionamientos en los términos en que fueron asignados en el documento de condominio, por lo tanto, siendo que tampoco se presentó el documento por el cual se enajena el segundo puesto de estacionamiento a un tercero o la aclaratoria en el Registro, considera el Tribunal que la aclaratoria por el cual la demandante pide se le asignen los dos puestos de estacionamiento es procedente».

<sup>2396</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), pp. 338 y 339.

ii. Cosas comunes a algunos apartamentos: Afirma la doctrina que, aunque la ley admite la existencia de tales categorías de cosas, no precisa el criterio para determinarlas y ni siquiera las enumera. Ante tal silencio, deben considerarse comprendidas dentro de la categoría, de conformidad con los principios generales, las cosas declaradas como tales por el documento de condominio y, por analogía con lo dispuesto en materia de cosas comunes generales, las cosas necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación solo de parte de los apartamentos del edificio o para el uso o goce solo de determinados apartamentos o locales<sup>2397</sup>.

### 5.2. *Cosas o partes privativas*<sup>2398</sup>

Son privativas las porciones materiales del edificio susceptibles de aprovechamiento independiente, en las cuales se basa el ejercicio pleno y directo del dominio<sup>2399</sup>. La existencia del elemento privativo, según el cual cada propietario dispone de un espacio de uso exclusivo, es decir, el apartamento, no permite la aplicación del régimen tradicional de la comunidad, según el cual todos los propietarios son dueños por igual de todo el bien, pues en la comunidad no existe elemento privativo. Pero, a su vez, la existencia de los elementos comunes, como parte esencial e inseparable en la propiedad horizontal, y las limitaciones establecidas al mismo elemento privativo, tampoco permiten pensar que estamos frente al tradicional derecho de propiedad<sup>2400</sup>.

La Ley de Propiedad Horizontal permite considerar privativa de algún apartamento ciertas cosas o partes, en atención al documento de condominio,

---

<sup>2397</sup> *Ibíd.*, p. 339; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), p. 66; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 133.

<sup>2398</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), p. 60; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 101-106.

<sup>2399</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 99, las partes privativas no caen bajo la disciplina de la copropiedad, sino que son del dominio exclusivo del respectivo propietario.

<sup>2400</sup> BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 327.

ya sea por su vinculación al apartamento o local, siempre que no se propicie daños a los demás.

Ello se deriva del artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2401</sup> que ha sido considerado como contentivo de normas imperativas<sup>2402</sup>:

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 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.

---

<sup>2401</sup> Véase sobre la norma: BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), pp. 49-70.

<sup>2402</sup> *Ibíd.*, pp. 44 y 45, las letras f y g son obligaciones de no hacer y las restantes de hacer. Pues las letras f y g aluden a la prohibición de producir ruidos o realizar actos perturbadores de la tranquilidad de los habitantes.

El artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal contiene lo que la doctrina ha denominado «el derecho de innovar del propietario singular»:

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 adviniera la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo al administrador.

Tal norma permite al propietario la modificación de su apartamento o local, en tanto no exceda de los parámetros consagrados en la misma, que pongan en riesgo aspectos de interés común. Se alude a que puertas adentro, el propietario tiene en principio derecho a innovar, en tanto que puertas afuera debe observar una obligación negativa. El dar cuenta al administrador se entiende como notificar o avisar, y aunque la norma no lo indica, es recomendable que sea por escrito. Se afirma que el administrador ha de avisar lo conducente a la junta de condominio a los fines de adoptar medidas a fin de prevenir daños<sup>2403</sup>.

De conformidad con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal algunas azoteas, patios y jardines podrían ser de «uso exclusivo» de «un apartamento».

En cuanto a los puestos de estacionamiento, se dictó el Decreto N.º 8140 de 1979, básicamente aplicable al área metropolitana de Caracas, pero la Ley de Propiedad Horizontal remite a la utilización compartida o singularizada de tales. En todo caso, dicha ley prevé designar un puesto de estacionamiento al menos que no puede ser enajenado independientemente

---

<sup>2403</sup> *Ibíd.*, pp. 76-86.

de la unidad habitacional. Lo que lleva a la posibilidad de enajenación de manera aislada de los que exceden este límite, teniendo preferencia los demás propietarios y si se trata de extraños se precisa mayoría del 75 % de los propietarios, de conformidad con el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2404</sup>.

Se afirma que la ley no menciona explícitamente la existencia de esta categoría de cosas. Por lo demás, lo relativo a puestos de estacionamiento se ubicaría también porque no pueden enajenarse aisladamente los maleteros o depósitos asignados por documento de condominio (artículo 5.i y k) y podría ser el caso de algunos sótanos (artículo 5.d), y de otras cosas que a veces se llaman «anexos», como lavaderos situados fuera del apartamento. Pero nada obsta para que puedan existir cosas privativas de partes del edificio susceptibles de enajenación separada, que no sean apartamentos. Tales «cosas privativas», tienen el carácter de «accesorio» de los respectivos apartamentos u otras áreas susceptibles de enajenación separada; no están comprendidas dentro de los linderos del apartamento o local, porque formarían parte de ella y se diferencian de los bienes comunes, cuyo uso exclusivo corresponde a un apartamento, porque la propiedad de estos últimos corresponde a una comunidad de la Ley de Propiedad Horizontal y solo su uso es el que tiene carácter exclusivo<sup>2405</sup>.

## 6. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS<sup>2406</sup>

### 6.1. *Sobre las partes comunes*

Dispone el artículo 6: «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

---

<sup>2404</sup> Véase: KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), p. 428; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), pp. 338 y 339.

<sup>2405</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Cosas, bienes...*), pp. 336 y 337.

<sup>2406</sup> EGAÑA: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 429 y 430.

actos a que se refiere el artículo 2<sup>2407</sup>» y artículo 3. Cada propietario puede servirse de las cosas comunes, a no ser que la ley autorice el uso exclusivo a un apartamento o local.

El porcentaje que asigna el documento de condominio viene dado por una cuota en centésimas que no admite variación, salvo decisión unánime, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal: «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 solo podrá variarse por acuerdo unánime».

También se refiere el derecho a intervenir en la administración de las cosas comunes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 22 y 7 de la Ley de Propiedad Horizontal.

### 6.2. *Sobre las partes privativas*

De conformidad con los artículos 2 y 3 de la Ley de Propiedad Horizontal, cada propietario es libre de enajenar y gravar su unidad, y ello compromete la fracción asignada sobre las áreas comunes. No aplica aquí el derecho de preferencia de otros copropietarios consagrado en materia de comunidad<sup>2408</sup>.

---

<sup>2407</sup> «Los apartamentos y locales a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de 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».

<sup>2408</sup> Véase: AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 53 y 54, la Ley de 1978 eliminaba el derecho de preferencia de los demás dueños en cuanto a la negociabilidad de los apartamentos. Aunque nada obsta para que se conceda por vía del documento de condominio.

## 7. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS<sup>2409</sup>

Dispone el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2410</sup>:

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.

La necesidad de contribuir a los gastos comunes supone la distinción entre gastos necesarios e innecesarios, a saber, útiles y suntuarios. Tal obligación es consecuencia del derecho real que se detenta sobre los bienes comunes. La finalidad de los artículos 11, 12, 13 y 14 de la Ley de Propiedad Horizontal es asegurar la vida económica del condominio<sup>2411</sup>.

Cada propietario de un bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, como el de autos, por el hecho de serlo, soporta una obligación inmanente a ella, y por el hecho de vivir en comunidad, en aras de su cabal funcionamiento debe honrar sus obligaciones, pues al no cumplirlas las consecuencias no las sufre él solo sino toda la comunidad que se ve privado de los recursos para la conservación y mantenimiento de las cosas comunes, que le impide cumplir a plenitud con su propósito<sup>2412</sup>.

---

<sup>2409</sup> KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 430-432.

<sup>2410</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 70-74.

<sup>2411</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), p. 125; HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 57-60, especialmente p. 60, el abandono del inmueble precisa registro. Se trata de una figura cuya utilización es poco probable en la actualidad.

<sup>2412</sup> Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 19-06-15, asunto AH1B-V-2007-000089, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2015/junio/2126-19-ah1b-v-2007-000089-.html>.

De tal suerte, que pesan sobre la comunidad de copropietarios diversos gastos comunes que incluyen los laborales<sup>2413</sup>. Asimismo, consagra el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal:

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 7 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 estos, en proporción a los porcentajes que le 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.

Lo anterior, se coloca entre los ejemplos de obligaciones *propter rem*<sup>2414</sup>. En su consideración como obligación *propter rem*, existe unanimidad en la doctrina que la relación obligatoria entre el propietario y los otros copropietarios nace en el momento en que adquiere el inmueble y se extingue cuando pierde la condición de propietario<sup>2415</sup>. Es bien sabido entonces,

---

<sup>2413</sup> Véase: TSJ/SCS, sent. N.º 221, de 16-03-18.

<sup>2414</sup> Véase *supra* tema 5.

<sup>2415</sup> Véase: SIERRA PÉREZ: ob. cit., *passim*; ECHEVERRÍA, Rafael: «De los bienes bajo el régimen de propiedad horizontal adquiridos por adjudicación o remate judicial. Obligación del adjudicatario en el pago de los gastos comunes, de condominio, pendientes». En: *Lex, Revista del Colegio de Abogados del Estado Zulia*. N.º 185, Maracaibo, 1987, pp. 39-48.

que la obligación de contribuir con los gastos comunes constituye un caso taxativo de tales obligaciones, en particular en el régimen de propiedad horizontal. Obligación que detenta el titular del derecho real (propietario), al margen de su posible –aunque cuestionada– delegación, válida solo *inter partes*<sup>2416</sup>. Tales obligaciones, como su denominación lo indica,

---

<sup>2416</sup> Debe tenerse en cuenta que el pacto entre el propietario y el habitante del inmueble (comodatario o arrendatario) solo tendría valor *inter partes*, pues la obligación *propter rem* es ajena a tal negocio. Ello al margen del carácter de orden público que pudiera disponer la ley respecto de la normativa de arrendamiento. Véase: DUQUE CORREDOR, Román J.: «Los gastos de condominio como obligación de los arrendatarios ¿Obligaciones de orden público o no delegables o inciertas?», <https://www.yumpu.com/es/document/view/48058081/los-gastos-de-condominio-como-obligacin-de-los-arrendatarios-art->, al comentar una decisión de un tribunal civil que «declaró la invalidez de la obligación de los arrendatarios de pagar las sumas que la junta de condominio establezca por concepto de gastos comunes del condominio», plantea que uno de los aspectos que surgen a la discusión jurídica de la anterior sentencia, es «si en verdad, en los casos de cargas legales, más que nulidad de los convenios entre arrendadores y arrendatarios referentes a los pagos comunes; lo que existe es una inoponibilidad frente al condominio de tales convenios, al igual de lo que ocurre con los convenios de traslado de impuestos, que no son oponibles al fisco. Aún más, podría discutirse si es posible que el propietario como deudor del condominio traslade al arrendatario el pago de sus gastos comunes. Es decir, ¿si cabe, la delegación pasiva de la obligación del propietario de pagar los gastos comunes? Y, ¿si ésta puede producir novación?; o en todo caso, ¿si solo cabe la delegación imperfecta o simple, porque, por ejemplo, el condominio, como acreedor, no libera expresamente al propietario que hace la delegación? De manera, que de aceptarse tal delegación imperfecta, el condominio, tendría, entonces, dos deudores: el propietario y el arrendatario. Uno principal y otro subsidiario; o uno u otro, independientemente». En sentido contrario a la decisión comentada, véase: Juzgado Segundo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 23-01-14, exp. AP31-V-2012-000530, <https://vlexvenezuela.com/vid/quick-lunch-desarrollos-sacma-488631358>, «En criterio de quien aquí juzga, ese acuerdo entre las partes que impone al arrendatario el pago de una suma de dinero para contribuir a la satisfacción de los gastos comunes no resulta ilegal (...) Entonces, si bien es cierto es el propietario quien en principio está obligado a pagar los montos derivados por la administración del inmueble, no existe ni en la Ley de Propiedad Horizontal ni en el Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios una disposición que prohíba delegar esa obligación en el arrendatario; todo lo contrario,

están en el ámbito de la relación obligatoria, pero son accesorias a un determinado derecho real, al margen del cambio de su titular. De allí que también sean denominadas «ambulatorias» porque cambian de obligado cuando el respectivo derecho real cambia de titular<sup>2417</sup>. Es factible liberarse de tales obligaciones mediante el abandono, según dispone el citado artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, que funciona como una típica liberación de la obligación *propter rem*<sup>2418</sup>. De tal suerte que con base en tales normas se alude a la obligación del propietario de colaborar con los gastos comunes conforme a su cuota. Si se trata de un bien de uso exclusivo de un apartamento, su propietario debe asumirlas.

Todo propietario de un apartamento en propiedad horizontal, está obligado a pagar el condominio de su inmueble y, que los gastos comunes

---

los preceptos contenidos en los artículos 18 y 19 de este último texto normativo avalan el cobro de un porcentaje en concepto de gastos de limpieza, aseo domiciliario, suministro de agua, gas o alumbrado eléctrico y cualquier otro servicio similar. Del mismo modo, el Decreto N.º 602 (...) *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N.º 40 305, de fecha 29 de noviembre de 2013, que establece un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción, consagra en su artículo 3 que “el monto correspondiente por concepto de condominio, resultante del correspondiente prorrateo de los gastos de condominio, en función de las alícuotas que correspondan a cada copropietario o arrendatario, no podrá exceder del veinticinco por ciento (25 %) del precio del canon de arrendamiento mensual indicado en el artículo 2...”. En resumen, no debe confundirse la obligación contractual que asume el arrendatario frente a su arrendador, con la obligación que por virtud de la Ley nace en cabeza del propietario de un inmueble sometido al régimen de propiedad condoninial, de pagar los gastos que se generen por la administración de las cosas comunes. Los gastos que genere el condominio lo asume el propietario de la cosa inmueble frente al resto de los copropietarios, según la Ley de Propiedad Horizontal que, si el propietario de la cosa inmueble sometida a propiedad horizontal desea darlo en arrendamiento, no hay impedimento legal ni prohibición expresa de norma alguna para que el inquilino asuma el pago de esa obligación».

<sup>2417</sup> Véase: DOMÍNGUEZ GUILLÉN: ob. cit. (*Curso de Derecho Civil III...*), pp. 129 y 130. Véase *supra* tema 5.

<sup>2418</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), p. 133; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), p. 72.

son solidarios con la propiedad del apartamento, aun cuando se hayan causado con anterioridad a su adquisición, lo que también se justifica por la necesidad y obligación del propietario de pagar el (los) recibo(s) de condominio<sup>2419</sup>.

A los citados gastos comunes del artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, algunos le distinguen «la individualización de los gastos» con apoyo al citado artículo y al 22, no obstante no estar claro en la ley especial. Se trata de una individualización referida a secciones o bloques de unidades privativas funcional y arquitectónicamente independientes, aun cuando el ejemplo emblemático del gasto individualizado es el destinado a satisfacer necesidades privativas en particular, por el cual responde el respectivo propietario<sup>2420</sup>. Principios de justicia dictan que los restantes propietarios resulten liberados de tales gastos que solo aprovechan a unidades respectivas, como terrazas<sup>2421</sup> o espacios de uso exclusivo, aunque sean bienes comunes<sup>2422</sup>.

---

<sup>2419</sup> Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 21-10-10, exp. AH12-V.2007-000053, <https://vlexvenezuela.com/vid/blanca-raices-elvira-cristina-cruz-300977278>.

<sup>2420</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), p. 127.

<sup>2421</sup> Véase a propósito de construcción de terraza del apartamento: Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 16-03-07, exp. 42 679, <https://vlexvenezuela.com/vid/junta-condominio-lucky-gilberto-alcarra-301981602>, «Este tribunal quiere dejar establecido, a los efectos de la presente sentencia, que las cosas privativas de cada apartamento, es solo en cuanto al derecho de uso que sobre ellas tengan los dueños de dichos apartamentos, pero no a la propiedad, ya que el hecho de que se permita el goce de tales bienes, por las características propias de estos bienes comunes, a los ocupantes de determinados apartamentos, no debe pensarse que ello menoscaba el derecho de los demás copropietarios, menos el de copropiedad de los mismos (...) artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual establece que, además de los gastos comunes de la comunidad de copropietarios, 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...” lo cual

En cuanto a las mejoras, deben tenerse en cuenta los artículos 9 y 10 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2423</sup>:

Artículo 9.- 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 esté 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.

Se admite la utilización del interdicto de obra nueva para la protección de cosas comunes, en el sentido de impugnar acuerdos de los propietarios para realizar mejoras en ese tipo de bienes<sup>2424</sup>.

---

a juicio de quien aquí decide no se presta a otro tipo de interpretaciones, ya que la norma es diáfana y clara en cuanto la correspondencia de los gastos producidos por aquellas cosas comunes atribuidos en exclusividad por la ley a cierto propietario de un inmueble particular, razón por la cual los pagos reclamados por la parte demandada reconviniente, son de su exclusiva cuenta y en consecuencia resulta improcedente también la pretensión de que se le pague tal suma y menos aún que la misma sea indexada y ajustada en plusvalía».

<sup>2422</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), p. 128.

<sup>2423</sup> Véase: ibíd., pp. 87-102, la norma es imperativa, y refiere un acto colectivo en un porcentaje que el legislador consideró idóneo. Los propietarios disconformes podrán formular judicialmente las reclamaciones pertinentes. Se ha discutido el sentido de la mejora, a saber, si es indispensable o necesaria, en tanto para otros supone comodidad. No deben ser contrarias a la normativa, afectar la seguridad del inmueble, presentar un costo injustificado, modificar sustancialmente el exterior del edificio, lesionar derechos de los propietarios; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 69 y 70.

<sup>2424</sup> DUQUE CORREDOR: ob. cit. (*Procesos sobre la propiedad...*), pp. 285 y 286, «Por último, para la protección de las cosas comunes en el régimen de la propiedad

Agrega el artículo 10 lo relativo al derecho de innovar en el ámbito condominial<sup>2425</sup>: «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 (100 %), siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes». Se trata de una norma imperativa de prohibición que impone el consentimiento unánime y la obtención del respectivo permiso de la autoridad. No es procedente realizar obras o trabajos sin cumplir con ambos requisitos<sup>2426</sup>. No toda construcción o modificación da lugar al supuesto indicado por la norma<sup>2427</sup>. Se precisa afectar la estética del inmueble a través

---

horizontal, se aplica el procedimiento del interdicto de obra nueva para impugnar los acuerdos de los copropietarios de realización de mejoras en las cosas comunes y pedir su suspensión ante la autoridad judicial, incluso por uno solo de los propietarios. En efecto, la Ley de Propiedad Horizontal, en su artículo 9, establece que las mejoras de las cosas comunes solo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75 %) de los propietarios; pero que tales mejoras podrán ser suspendidas por la autoridad judicial, a solicitud de uno o más propietarios, según su literal e, cuando lesionen cualquiera de los derechos de uno o más propietarios; en cuyo caso las reclamaciones serán formuladas ante los tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva. Pues bien, el procedimiento en estos supuestos es el contemplado en los artículos 713 al 716, del Código de Procedimiento Civil y el juez competente es el juez de municipio del lugar donde esté situado el edificio en donde se hallan las cosas comunes, salvo que en la localidad existiese un tribunal de primera instancia en lo civil, en cuyo caso corresponderá a éste el conocimiento del asunto, de acuerdo con lo previsto en el artículo 712 *eiusdem*».

<sup>2425</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), pp. 103-122; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), p. 70.

<sup>2426</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), p. 46.

<sup>2427</sup> Véase: TSJ/SCC, sent. N.º 87, de 13-03-03, «El caso bajo análisis, no versa sobre la construcción de nuevos pisos, ni sótanos o excavaciones ni actos que afecten la conservación o estética del inmueble, sino en el levantamiento de unas paredes cuya culminación fue suspendida por decisión judicial y, arbitraria y unilateralmente, fueron demolidas por la hoy demandada. El acuerdo unánime indicado en el texto del artículo 10 antes transcrito, se refiere –como se dijo anteriormente– a la construcción de nuevos pisos, sótanos o excavaciones, razón por la cual, al no

de modificaciones materiales: entre tales supuestos vale incluir lo que visual o sustancialmente afecte o altere el inmueble como construcciones<sup>2428</sup>, tanques, plantas eléctricas, etc.

Dispone el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal:

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 adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquí 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<sup>2429</sup>.

---

estar incura en el supuesto de hecho que contiene la norma, el *ad quem* no debía aplicarla al presente caso, motivo por el cual no incurrió en la infracción por falta de aplicación del artículo 10».

<sup>2428</sup> Véase: Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 27-09-18, exp. AP71-R-2013-000615, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2018/septiembre/2142-27-2013-000615-.html>, «En el término genérico “obra nueva” podemos incluir los actos materiales que en una u otra forma afectan la estética o conformación exterior e interior del edificio, como cambios en la fachada; usurpaciones de hecho de áreas comunes y construcciones ilegales; actos que ponen en peligro la seguridad del edificio o la integridad de los servicios comunes, etc. Estos actos se encuentran regulados en los artículos 4 y 10 de la Ley de Propiedad Horizontal». Sin embargo: «... siendo de carácter personal la acción y habiéndose ejercido luego de transcurridos más de diez años desde su construcción, evidencia que transcurrió con creces el lapso necesario para materializarse la prescripción de la acción, conforme lo establecido en el artículo 1977 del Código Civil, alegada por la parte demandada».

<sup>2429</sup> Sentencia del Juzgado Duodécimo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 12-04-12, exp. AP31-V-2011-002657, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2012/abril/2160-12-ap31-v-2011-002657-.html>, «En cuando al pedimento realizado por la parte actora contenido en el particular tercero del libelo de demanda que se condene al pago de las cuotas de condominio que se sigan generando, este tribunal niega dicho pedimento por considerar que las

En esta norma, dada la relación que se establece entre contribuir con los gastos comunes y titularidad del derecho real de propiedad del apartamento o local, se evidencia claramente su naturaleza de obligación *propter rem*, siendo la más emblemática de esta categoría.

Del artículo citado se desprende que el propietario está en la obligación de contribuir con los gastos comunes, incluyendo los causados antes de que hubiese adquirido el inmueble, y que quien procede a comprar un apartamento debe cerciorarse de que no existan retrasos en el pago de los gastos comunes, por cuando si existen deudas anteriores, el propietario actual será quien estará obligado a saldarlas. La norma deja a salvo el derecho del nuevo propietario de exigir al dueño anterior el reembolso de los pagos que haya tenido que asumir por su incumplimiento<sup>2430</sup>. Y el artículo 12, la posibilidad del abandono.

En cuanto a la exigibilidad de las obligaciones, la Ley de Propiedad Horizontal le otorga la naturaleza de título ejecutivo a la planilla con las

---

cuotas de dominio constituyen obligaciones que deben cancelarse en forma periódica, pero tales obligaciones no se encuentran definidas previamente en cuanto al monto, puesto que se derivan de gastos que varían según los costos y el consumo. Se trata de obligaciones que tienen su fuente en la Ley, a la cual se adhieren los adquirentes de propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal y, por lo tanto, no pueden considerarse como obligaciones de tracto sucesivo, en las que se encuentra determinado el monto en el momento en que se asumen, independientemente de que las obligaciones predeterminadas en cuanto al momento de su cumplimiento, puedan ser iguales o no en cuanto al monto, como puede ocurrir, en el contrato de arrendamiento, o el en los casos de una compra a crédito, observándose que las obligaciones de tracto sucesivo, en sí mismas, no envuelven la posibilidad de demandarlas cuando todavía no han sido causadas. De allí que los recibos de condominio que no han sido elaborados para la fecha de la demanda, y que no habían sido elaborados, simplemente, porque los gastos a que se refieren no habían sido causados no pueden ser incluidos dentro del petitorio por consiguiente, esta pretensión no es procedente en derecho, por tratarse de una reclamación que no fue debidamente fundamentada».

<sup>2430</sup> HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 59 y 60.

condiciones de ley, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14<sup>2431</sup>. El artículo 15 califica como privilegio a los créditos respectivos, con remisión al artículo 1871 del Código Civil. Se han apreciado problemáticas prácticas en cuanto a los recibos de condominio y su naturaleza<sup>2432</sup>, así

---

<sup>2431</sup> «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». Véase al respecto sobre su fuerza ejecutiva: MARTÍNEZ CATALÁN, María Rosa: *Los recibos de condominio y la vía ejecutiva*. UCV (Trabajo de Especialista en Derecho Procesal, H. ANGRISANO SILVA tutor), Caracas, 2017, [http://saber.ucv.ve/bitstream/123456789/16024/1/T026800016845-0-MariaRosaCatalan\\_finalpublicacion-000.pdf](http://saber.ucv.ve/bitstream/123456789/16024/1/T026800016845-0-MariaRosaCatalan_finalpublicacion-000.pdf); Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 13-05-11, exp. AH16-2001-000058, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2011/mayo/2121-13-AH16-V-2001-000402-.html>, «al tener los recibos de pago fuerza ejecutiva de conformidad con el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal (...) resulta procedente la demanda por vía ejecutiva»; Juzgado Tercero del municipio Vargas, sent. de 04-11-03, exp. 530-01, <https://vlexvenezuela.com/vid/golf-park-suites-eurolatina-promotora-307918998>; Tribunal Superior del Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Vargas, sent. de 02-04-18, exp. WP12-R-2017-000081, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2018/abril/128-2-wp12-r-2017-000081-4890.html>.

<sup>2432</sup> Véase: HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 119-123, se le concede fuerza ejecutiva a tenor del artículo 14. Tal fuerza no produce en modo alguno la pérdida del derecho del copropietario de verificar y revisar los soportes contables, a efectos de gastos ilegales o infundados. Véase: ibíd., pp. 150 y 151, para el autor, el cobro de gastos de condominio no tiene una prescripción trienal sino veintenal. Véase en el mismo sentido: Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 19-06-15, citada *supra*. Véase por su parte indicando una prescripción decenal: Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 30-06-15, exp. AP11-V-2014-001086, <https://vlexvenezuela.com/vid/sociedad->

como discusiones sobre los intereses, debiendo considerarse el interés civil del 3 % anual, a fin de que sea compatible con la corrección monetaria o indexación del capital<sup>2433</sup>.

---

mercantil-condominios-chacao-577286786, «Respecto a la prescripción de las planillas de condominio, en nuestro foro judicial, existen diversas posiciones, ya que algunas de ellas plantean la prescripción veintenel, sobre la base que, siendo las deudas de condominio obligaciones *propter rem*, la deuda generada por la cosa está ligada a su propiedad con independencia de la persona que detenta la propiedad del mismo, y como consecuencia de ello, se trata de una acción de carácter real que prescribe a los veinte años. Otras plantean la prescripción decenal, por asumir que se trata de una acción de derecho personal o de crédito, entre el propietario del inmueble y la administración del condominio, fundada en el artículo 1977 del Código Civil. Hay algunas que también plantean la prescripción decenal, pero fundamentada en el derecho de hacer uso de la vía ejecutiva prevista en el artículo 1978 *eiusdem*, y finalmente las que plantean la prescripción breve de tres años, por tratarse de pagos que deben efectuarse en plazos de años o períodos más cortos, estipulada en el artículo 1980 *ibíd*. Ahora bien la Sala Constitucional (...) 28 de octubre de 2002, que estableció lo que parcialmente se extrae a continuación "... de acuerdo con la parte *in fine* del artículo 1977 del Código Civil, señala que 'el derecho de hacer uso de la vía ejecutiva se prescribe por diez años', juzga este sentenciador, contrariamente a lo asegurado por la parte demandada, que en la situación bajo análisis no es aplicable el lapso de prescripción breve de tres años a que se contrae el artículo 1980 *eiusdem*". Con base en lo anterior, resulta a todas luces que a las deudas provenientes de las cuotas de condominio, en virtud del carácter de título ejecutivo que le otorga la Ley de Propiedad Horizontal, se les debe aplicar la prescripción de diez años que tiene el acreedor para intentar la acción por vía ejecutiva, puesto que una de las obligaciones primordiales de todo propietario de inmuebles en régimen de comunidad, es contribuir, con arreglo a la cuota de participación o a lo establecido en el libro de actas, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, tales como servicio de limpieza, de conserjería, consumo eléctrico, mantenimiento de ascensores, jardinería, piscina, etc., ya que considerar lo contrario atenta contra la conservación de las cosas comunes creando así, sin justificación alguna, situaciones ventajosas para propietarios morosos, cuyo cobro, en muchos casos, no tendría lugar si se estableciere un período de prescripción más breve, perjudicando a la larga la economía del condominio».

<sup>2433</sup> Vease: NATALE, Daniel: «Intereses moratorios a aplicar en la deuda de la planilla de liquidación en condominios. ¿Interés mercantil o civil?». En: *Revista Venezolana de Derecho Mercantil*. N.º 4. T. II. SOVEDEM, Caracas, 2020, pp. 441-448, [www.](http://www.)

## 8. DOCUMENTO DE CONDOMINIO: NATURALEZA E IMPORTANCIA EN LA CONSTITUCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL<sup>2434</sup>

El «documento de condominio»<sup>2435</sup> debe ser protocolizado ante la oficina de registro correspondiente, así como su «reglamento»<sup>2436</sup>, que deben ser

---

sovedem.com; Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 19-06-15, citada *supra*, «Calculados a la rata legal del tres por ciento (3 %) anual, en conformidad a lo establecido en el artículo 1746 del Código Civil» (con dicha tasa de interés es compatible la indexación o corrección monetaria sobre el capital inicialmente debido); Sentencia del Juzgado Duodécimo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 12-04-12, citada *supra*, «Que en el presente caso la parte demandada al momento de contestar la demanda reconoció la deuda al señalar que ella pago el condominio hasta el mes de abril de 2008 y luego de allí no siguió pagando el condominio en virtud de su difícil situación financiera que le ha impedido honrar el compromiso de pago, que en el acto se comprometió a pagar la cantidad de cincuenta bolívares mensuales hasta saldar la deuda, que el actor no aceptó el convenimiento de pago, por ser irrisorio, motivo por el cual esta sentenciadora procede a resolver el fondo de la controversia y al respecto aprecia que en el presente caso la parte actora acreditó en el proceso la existencia de la obligación en cabeza del deudor, y habiendo convenido la parte demandada en el incumplimiento de sus obligaciones de pago de cuotas de condominio, el Tribunal considera que la pretensión de cobro de bolívares derivados de cuotas de condominio (...) debe necesariamente declararse procedente (...) En cuanto a los intereses de mora reclamados por la parte actora a la tasa del 1 % mensual este Tribunal niega dicho pedimento, toda vez que el interés no fue pactado de forma convencional, debiendo en este caso aplicar el interés legal del 3 % anual, es decir por cada mes vencido devengará su interés que no podrá ser capitalizado en la deuda a pagar, cálculo que se realizará a través de una experticia complementaria del fallo...»; Juzgado Séptimo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 08-03-10, asunto AP31-M-2008-000137, <http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2010/marzo/2154-8-AP31-M-2008-000137-.html>, «los intereses moratorios deben calcularse al tres por ciento (3 %) anual y deben excluirse los gastos no comunes de cobranza y los de adorno navideño. Asimismo, se condena a pagarle a la parte actora la cantidad que resulte de la aplicación de la corrección monetaria...».

acompañados por los «planos arquitectónicos» aprobados por las autoridades competentes.

---

<sup>2434</sup> KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 432-435; ANTAKLY K., Farid: «El documento del condominio». En: *Revista de la Facultad de Derecho*. N.º 3. UCAB, Caracas, 1967, pp. 64-88.

<sup>2435</sup> Véase: VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 69-98; BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 335, otro elemento esencial de organización de la vida colectiva viene constituido por el documento de condominio; este documento pasó a ser de constitución obligatoria para el establecimiento del régimen de propiedad horizontal. Es el documento base de la vida colectiva. La ley venezolana regula sus características; BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), pp. 41-44, para algunos tiene naturaleza de declaración unilateral y para otros, contractual; HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 29-33, el documento de condominio contiene la descripción del terreno, las normas que regulan la comunidad, las especificaciones de todo inmueble, el porcentaje de participación, entre otros; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 95-106; MAGBANI SÁNCHEZ: ob. cit., pp. 51-70.

<sup>2436</sup> BRICEÑO MATUTE: ob. cit., p. 336, sin embargo, por efecto de la práctica o costumbre en nuestra realidad venezolana, al igual que en muchos otros países, además del documento de condominio que exige la ley, se utiliza frecuentemente la elaboración de un reglamento del edificio, en el cual se contienen todas las disposiciones concernientes a la vida en común. Se trata de disposiciones que de incluirse en el documento de condominio, lo convertirían en un instrumento demasiado extenso y poco útil o manejable. Esta separación es necesaria debido a que, por lo general, el documento de condominio es elaborado previamente por el constructor o propietario inicial, para poder constituir el régimen de propiedad horizontal. Luego funciona, para los demás propietarios o propietarios posteriores, como un contrato de adhesión. Una vez instalados los nuevos propietarios, es a ellos que corresponde dotarse de los elementos e instrumentos de organización que les parezca conveniente. De modo que, más que un simple contrato, el reglamento del edificio (complemento del documento de condominio) constituye el estatuto o ley que va a regir la copropiedad concreta en cada inmueble, conteniendo las disposiciones, algunas preventivas, que sean necesarias para la mejor convivencia posible; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 103 y 104; BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 44, las modificaciones del Reglamento se hacen en asamblea y no en consulta (artículos 23 y 24 de la Ley de Propiedad Horizontal); HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 35-37, debe acompañar al documento de condominio para su registro; GARAY, Juan: *Ley de Propiedad Horizontal (condominios)*. Librería Ciafré, Caracas, 2013, p. 52, una innovación de

Al efecto, la Ley de Propiedad Horizontal establece, como condición indispensable para que un inmueble sea considerado como propiedad horizontal y pueda ser enajenado, la existencia del documento de condominio<sup>2437</sup>:

Artículo 26.- Antes de procederse a la enajenación de uno cualquiera de los apartamentos o locales de un edificio el propietario o los propietarios del inmueble declararán por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Subalterna de Registro su voluntad de destinarlo para ser enajenado por apartamentos o locales. Este documento contendrá, además de la descripción de los títulos inmediatos de adquisición, los pisos, apartamentos y dependencias de que consta, con especificación de los linderos de los apartamentos y locales, la descripción de las cosas comunes generales del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles son esos apartamentos;

---

la Ley fue que el promotor y dueño de la constructora redacte un reglamento de condominio, que después podrá modificarse por unanimidad (artículo 29), por lo que debería redactarse lo más escuetamente posible.

<sup>2437</sup> HERRERA SILLA: ob. cit., p. 29; BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 94, «Estoy de acuerdo con la opinión que considera al documento de condominio como una condición o supuesto *iuris* de la propiedad horizontal, o sea, un supuesto del cual no puede prescindirse»; véase SOTO NIETO, FRANCISCO: «Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal». En: *Cuestiones jurídicas (jurisprudencia creadora)*. Editorial Montecorvo, Madrid, 1976, p. 265, «FERNÁNDEZ MARTÍN-GRANIZO le asigna como características fundamentales: 1.<sup>a</sup> Ser un documento, no pudiendo en consecuencia convenirse esta figura de la propiedad horizontal ni tampoco regularse verbalmente. 2.<sup>a</sup> Ser documento constitutivo del régimen de la propiedad horizontal, no siendo suficiente, por tanto, con que exista un edificio susceptible de ser ocupado por pisos o locales con salida independiente a un elemento común del mismo o a la vía pública, ni tampoco con que cada uno de aquellos pertenezca a distintos propietarios. 3.<sup>a</sup> Ser un documento en el que han de contenerse los supuestos de hecho constitutivos de la propiedad horizontal. 4.<sup>a</sup> En el mismo pueden contenerse reglas de constitución y ejercicio del derecho a la propiedad horizontal. Según este sentir, la propiedad horizontal no adquirirá concreta existencia jurídica sin la formalidad condicionante del título constitutivo, bien privadamente documentado, bien indefectiblemente incorporado a una escritura pública si se pretende su adecuado acceso al Registro».

la indicación precisa del destino dado al edificio, el valor que se le da al edificio y el que se atribuye a cada uno de los apartamentos, locales y otras partes del edificio susceptible de enajenación separada, fijándose de acuerdo con tales valores el porcentaje que tengan los propietarios sobre 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 1926 del Código Civil. Se acompañará al 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 edificio 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. Igualmente el documento de condominio se acompañará de un ejemplar del reglamento de condominio, el cual será de obligatorio cumplimiento, será modificable por la asamblea de propietarios, y versará sobre las siguientes materias: 1. Atribuciones de la junta de condominio y del administrador; 2. Garantía que debe prestar el administrador para responder de su gestión; 3. Normas de convivencia entre copropietarios y uso de las cosas comunes del edificio y de las privativas de cada apartamento; 4. Instalación en el edificio de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios que no afecten la estructura, distribución y condiciones sanitarias del inmueble; 5. 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 apartamento, local, estacionamiento, depósito o maletero.

Parágrafo único.- 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 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.

A los que se consagra la adhesión forzosa de los nuevos adquirentes, de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Propiedad Horizontal: «Las disposiciones del documento de condominio y sus modificaciones producirán efectos incluso frente a los causahabientes de los otorgantes por cualquier título». Las sanciones al incumplimiento de tales formalidades se consagran en los artículos 31<sup>2438</sup>, 32<sup>2439</sup>, 41 y 42<sup>2440</sup>.

Las modificaciones del documento de condominio precisan de unanimidad de los propietarios a tenor del artículo 29: «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»<sup>2441</sup>. En virtud de esta disposición cada

---

<sup>2438</sup> El negocio sobre las cosas comunes acarrea la nulidad del contrato: VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 446, 447 y 497-500.

<sup>2439</sup> Véase: ibíd., pp. 494-496.

<sup>2440</sup> En cuanto a la enajenación de apartamentos o locales con edificios hipotecados debe considerarse los artículos 41 y 42.

<sup>2441</sup> ANTAKLY K.: ob. cit., pp. 87 y 88, «Es donde, en nuestro concepto, se debe aliviar el rigor de la Ley, por cuanto la exigencia del consentimiento unánime de los propietarios resulta inoperante y hasta contraproducente en la práctica, ante la imposibilidad de lograr dicha unanimidad entre grupos de personas, por el hecho de que uno solo de los propietarios, de mala fe, puede paralizar modificaciones útiles o necesarias para la comunidad, transformando así al documento en un contrato de adhesión imposible de alterar por voluntad de los interesados. Toda institución

copropietario tiene el derecho, en aras de tutelar sus intereses sobre las áreas privadas y áreas comunes, de manifestar su desacuerdo sobre la modificación del documento de condominio<sup>2442</sup>.

El documento de condominio ha sido denominado «título constitutivo», «piedra angular», «columna basamental», «núcleo irradiador» del «régimen de la propiedad horizontal»<sup>2443</sup>. En el Derecho venezolano, es el acto jurídico mediante el cual se constituye o da nacimiento al régimen de propiedad horizontal, a partir de una manifestación de voluntad solemne del propietario o propietarios, siendo entonces el requisito esencial para el nacimiento de dicho régimen, toda vez que en caso contrario mediaría propiedad horizontal *de facto* y no *de iuris*<sup>2444</sup>.

---

u ordenación jurídica no puede desligarse de su causa creadora, ni concebirse a espaldas de las exigencias de la realidad social, ni llegar a producir efectos contrarios a los deseados, transformándose así, como en nuestro caso, en un arma utilizada por cualquier descontento contra los demás comuneros. Este orden de ideas nos lleva a creer que sería necesaria en una futura reforma de la Ley, adoptar, para la modificación del documento de condominio, una fórmula más equitativa, factible y menos peligrosa, posiblemente como la utilizada por la legislación argentina, la cual exige una mayoría proporcional de dos tercios del valor del edificio para dicho acto».

<sup>2442</sup> TSJ/SCC, sent. N.º 144, citada *supra*.

<sup>2443</sup> SOTO NIETO: ob. cit., p. 264.

<sup>2444</sup> ANTAKLY K.: ob. cit., p. 5, «contrariamente a otras legislaciones a las cuales se ha hecho referencia, que prevén la constitución del sistema por diferentes vías, como es el caso, por ejemplo, de la ley española, en la cual el nacimiento puede ocurrir por tres vías: i. voluntad de los interesados; ii. la ley, o iii. la decisión judicial». Véase al respecto, comentando la legislación española: SOTO NIETO: ob. cit., pp. 266-277, «El título constitutivo no es, propiamente, más que aquel negocio jurídico tendente a proclamar que el edificio se halla en situación de propiedad dividida por apartamentos o está en trance de abocamiento en ello, estructurándole jurídicamente a tal fin de acuerdo con las prescripciones de la ley especial, a cuyos dictados se sujeta, y dejándose constancia, ante propios y extraños, de que el inmueble quedará inmerso en el régimen de estatuido característico de la propiedad horizontal. La ley parece subordinar el nacimiento de la propiedad horizontal al otorgamiento de un acto especial dirigido a crearla, y que la propia ley designa con el nombre de “título constitutivo”. Pues difícilmente habrá comunidad de facto. Podrá, pues, haber

La doctrina se pregunta sobre la naturaleza jurídica del documento de condominio<sup>2445</sup>, debatiéndose entre ubicarlo en una suerte de declaración

---

una propiedad horizontal *de facto* más no *de iuris*. Igualmente PÉREZ PASCUAL, en reciente monografía, cree que la registración del título constitutivo es necesaria, que éste debe estar registrado para la existencia en el mundo del Derecho del régimen de propiedad horizontal en el edificio correspondiente; y ello para la seguridad de los derechos de terceros, de los propios titulares de los elementos privativos y del correcto funcionamiento de la institución. Mas fuera del ámbito registral, en el estricto seno del Derecho Civil, no hay norma que subordine el nacimiento de la propiedad horizontal a la solemnidad creadora del “título constitutivo” tan pronto como exista un concurso de propiedades sobre diversos espacios suficientemente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, dentro de un mismo edificio, resultará acusable la situación efectiva de propiedad horizontal, no pudiendo ser desconocidas sus resultancias jurídicas a la hora de resolver cualquier situación conflictiva que se suscite. La existencia, pues, de la propiedad horizontal deriva de la pertenencia de los pisos a más de un propietario (...) no puede sentarse una premisa de indisoluble cronicidad entre existencia de “título constitutivo” y surgimiento del régimen de propiedad horizontal. El título constitutivo vendrá a ser el autorizado paladín de la condición jurídica del inmueble, de su planeada inserción en el régimen de la propiedad especial por pisos o apartamentos. La ley reserva para el título constitutivo no la trascendental misión de marcar el hito de su nacimiento, sino la de dar claridad y fijeza al estado de hecho existente o proyectado, buscando el mejor acoplamiento y definición de los derechos asistentes a los condóminos, así como de las cargas y deberes que les son inherentes».

<sup>2445</sup> Véase: SOTO NIETO: ob. cit., pp. 261-324; BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), pp. 43 y 44, para unos, es una declaración jurídica unilateral del propietario del inmueble y, para otros, tiene naturaleza contractual; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 72 y 73, para algunos tiene carácter contractual, en tanto que para otros no, porque consideran que nace del imperio de la ley y de la voluntad de una sola persona, por lo que puede considerarse un acto jurídico (al autor destaca que nuestra jurisprudencia ha reconocido el carácter contractual del documento de condominio). Véase en la legislación española: CERDÁ GIMENO, José: «El título constitutivo en la propiedad horizontal». En: *Estudios de Derecho Civil*. Consejo General del Notariado, Madrid, 2003, pp. 199-250, especialmente p. 222, «La naturaleza del “título constitutivo”, examinada en su aspecto jurídico material a través de todas las argumentaciones posibles por el I Simposio sobre propiedad horizontal (Valencia, 1972), fue reconducida al campo de la trascendencia dispositiva o administrativa de los actos

unilateral de voluntad (presentada y protocolizada ante el Registro)<sup>2446</sup> o, en otro sentido, asociándolo al ámbito contractual, pues se admite que, aunque nazca unilateralmente, luego se comporta como una suerte de un contrato de adhesión para quien adquiere el apartamento<sup>2447</sup>.

---

jurídicos. Se propuso añadir a la triple distinción de actos (de administración ordinaria, de administración plena y de disposición) un cuarto término –el de actos neutros– dentro del cual, al modo de los contratos “atípicos” figuraría el de constitución de la propiedad horizontal. El sector notarialista, atendiendo a la sustancia misma de la voluntad constitutiva, la calificó de “negocio jurídico, consistente en una declaración de voluntad caracterizada por una finalidad de producir un específico efecto jurídico, que afecta al dominio y a la estructura de su objeto, pero que no cabe dentro del concepto clásico de los negocios de enajenación o gravamen”; sin aceptar el carácter de “administración” ni el de “disposición” (porque carece de efectos traslativos), como en definitiva el “título constitutivo” modifica el régimen del dominio y vincula el desenvolvimiento jurídico de su objeto, acaba entendiendo la comisión que estudió este punto que tiene la naturaleza de un “negocio de disposición de efectos configurativos” con una cierta semejanza con los actos de modificación de entidades hipotecarias pero con una mayor trascendencia porque no se limita tan solo a la determinación física de un mero objeto de derecho sino que tal determinación lleva consigo unos efectos que exceden los que se refieren al simple uso, conservación y disfrute de la cosa».

<sup>2446</sup> Véase: AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 95-97, considera que es un acto jurídico unilateral sin que pueda ser calificado como contrato. Aunque le sean aplicables las normas de los contratos. El instrumento queda incorporado a los contratos por los que se enajenen apartamentos; SÁNCHEZ BRITO: ob. cit., p. 298, «En Venezuela el documento de dominio no resulta de un acuerdo de voluntades, tal instrumento es un acto jurídico, porque nace por imperio de la ley y de la voluntad de una sola persona: el propietario original del edificio que se va a vender bajo el régimen de propiedad horizontal; ANTAKLY K.: ob. cit., p. 75, «En nuestro Derecho, este acto es una manifestación de voluntad solemne del propietario o propietarios del edificio, la cual le da nacimiento al régimen de propiedad horizontal, respecto a dicho inmueble».

<sup>2447</sup> Véase: OCHOA GÓMEZ: ob. cit. (*Bienes y Derechos Reales...*), p. 167, «Dicho documento de condominio tiene una naturaleza contractual en el sentido de que cada uno de los copropietarios debe adherirse a él y acatar sus términos: no es posible ingresar en la copropiedad en propiedad horizontal sin encontrarse atado o vinculado por las estipulaciones del documento de condominio. Pero, además, dicho documento de condominio tiene una naturaleza institucional en la medida

## 9. ENAJENACIÓN DE APARTAMENTOS<sup>2448</sup>

No podrá registrarse ningún documento de enajenación sin las menciones e instrumentos del artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal (ubicación, área y elementos de identificación, porcentaje, instrumentos, etc.).

La Ley prevé en el título iv lo relativo a «De las enajenaciones» (artículos 31 al 38). El artículo 31 va dirigidos a los registradores, jueces y nota-

---

en que el documento de condominio regula el funcionamiento y operatividad de la copropiedad en propiedad horizontal, de manera semejante al documento constitutivo o estatutos sociales de una persona moral, colectiva o sociedad civil o mercantil, aun cuando la copropiedad, en propiedad horizontal, no sea una persona jurídica»; HERRERA SILLA: ob. cit., p. 30, pues el comprador habrá de someterse a las estipulaciones contenidas en el mismo. Se transforma en un verdadero contrato comunitario que solo puede ser modificado por unanimidad. Es el documento que da origen al sistema de la propiedad horizontal y debe respetarse por todos los miembros de la comunidad; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 73, «Nuestra jurisprudencia ha reconocido el carácter contractual del documento de condominio, dado que el contrato, actualmente, no se concibe, como en el pasado, consultante de un acuerdo de voluntades, sino que ahora pueden darse contratos en los cuales se impone un tipo dado, al cual se adhieren los terceros. Este tipo contractual son los llamados “contratos por adhesión” entre los cuales podría ubicarse el documento de condominio». Véase también: MÉLICH ORSINI: ob. cit. (*Doctrina general...*), p. 698, nota 94: «La aceptación del comprador a las cargas que resultan del documento de parcelamiento o de condominio se deduce del hecho de que él ha conocido tal documento y sin embargo ha aceptado la venta que se le hace. Por lo demás, es lo que el propio legislador hace en los casos del artículo 1602 del Código Civil. En todo caso, debe tenerse presente que el documento de parcelamiento o de condominio que elabora el futuro vendedor de un parcelamiento o de un edificio destinado a ser vendido por el sistema de propiedad horizontal no es ni siquiera un “contrato normativo” sino una declaración unilateral de ese propietario del parcelamiento o del edificio y que las adhesiones al mismo resultan de los singulares y autónomos contratos que con dicho propietario celebran posteriormente los diversos compradores, de lo que se desprende que solo hay una pluralidad de contratos del mismo tipo y ni siquiera un contrato plurilateral».

<sup>2448</sup> Véase: VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 361-419; VEGAS ROLANDO, Nicolás: *La venta en propiedad horizontal*. Magón, Caracas, 1986.

rios en cuanto a la prohibición de enajenar cosas comunes y disponiendo su nulidad de ser el caso. El artículo 32 impone a los efectos del registro las formalidades relativas a los planos, documento de condominio y la necesidad del permiso de habitabilidad. Las enajenaciones de contado y sus menciones están previstas en el artículo 33<sup>2449</sup>. Se prevé la nulidad de venta con pago anticipado, salvo en los supuestos excepcionales que indica la ley:

Artículo 34.- El contrato con el cual se enajena a título oneroso un apartamento 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 adquirente se podrá obligar por letras de cambio u otros 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 edificio 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 de perjuicios que su incumplimiento pudiera ocasionar. En caso de celebrarse el convenio de arras previsto en el artículo 1263 del Código Civil, éstas no podrán exceder el porcentaje del precio del apartamento objeto de la negociación que fija el reglamento, y siempre que se dé cumplimiento

---

<sup>2449</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 366-369.

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 inmueble, objeto del contrato, en dinero o en documentos negociables, pague al adquirente intereses, a las tasas corrientes en el mercado inmobiliario institucional, sobre las cantidades recibidas.

Se agrega la sanción del artículo 44 relativa al enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento referido en el artículo 34. Norma que ha generado discusión por ser –para algunos– contradictoria<sup>2450</sup>.

Por su parte, el artículo 35 señala la improcedencia de la resolución de contrato inmediata por la falta de pago de una cuota, concediendo 45 días a partir del vencimiento de la primera cuota: se descarta así la aplicación de la cláusula resolutoria expresa. De seguidas, el artículo 36 dispone que, operada la resolución, el vendedor tiene derecho a una justa indemnización<sup>2451</sup>, aclarando el artículo 37 que ello al margen de la denominación

---

<sup>2450</sup> «El enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento a que se refiere el artículo 34 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco a veinte meses, a instancia del adquirente. La misma sanción se aplicará al enajenante en caso de recepción del pago en letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya obligado al adquirente frente 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 párrafo único del artículo 34»; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 516-518, esta norma aparece en contradicción con el artículo 34 de la misma Ley. A diferencia de AGUILAR GORRONDONA, considera que la norma es de carácter penal especial y debe aplicarse con preferencia sobre el artículo 34, ambas redactadas en forma deficiente.

<sup>2451</sup> «El resultado de contrato de venta de apartamentos a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso del apartamento, 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 título 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

que le atribuyan las partes al contrato. El artículo 38 trata la división automática de la hipoteca, en el inmueble hipotecado<sup>2452</sup>.

Finalmente, la enajenación de inmuebles de vivienda destinados al arrendamiento debe tener en cuenta la legislación especial sobre la materia en lo relativo al correspondiente derecho de preferencia<sup>2453</sup>.

Algunas sanciones que prevé la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2454</sup> aplican a las formalidades indicadas. Ese es el caso de los artículos 42 y 43 dirigidos

---

del apartamento». Véase: DE FREITAS DE GOUVEIA, Edilia: «¿Cómo interpretar la posibilidad del juez de disminuir la indemnización prevista en los artículos 36 de la Ley de Propiedad Horizontal; 16 de la Ley de Venta de Parcelas, 14 de la Ley sobre Venta con Reserva de Dominio y 1260 del Código Civil venezolano, dentro del principio dispositivo que rige nuestro proceso y el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil? En: *Revista de Derecho*. N.º 5. TSJ, Caracas, 2002, p. 348, los artículos sustantivos indicado en el título del trabajo «son preceptos que facultan al juez, y si éste hace aplicación en su forma literal, pareciera que actuara con toda legitimidad, pero ello debe compaginarse con lo previsto en el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil. Esto significa que su interpretación no debe limitarse únicamente al campo normativo, sino por el contrario acudir a otras fuentes jurídicas, y en este caso nosotros consideramos importante la aplicación de los principios, primordialmente el dispositivo».

<sup>2452</sup> «La enajenación de apartamentos 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 apartamento de acuerdo con el artículo 7. A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda grabado el apartamento y la parte del precio que deba pagar el adquiriente al enajenante, después de deducido de dicho precio a lo que corresponda a su parte proporcional en el monto de la hipoteca. Solo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante, podrá emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tantos los pagos que debe hacer el adquiriente al enajenante, con los que debe hacer al acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario»; VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 374, algunos institutos financieros tienden a desconocer el carácter imperativo de dicha norma.

<sup>2453</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), pp. 379-406.

<sup>2454</sup> Véase: artículos 39 al 47.

a funcionarios, como el registrador, así como el cuestionado artículo 44, relativo al enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento.

## 10. ADMINISTRACIÓN

La administración corresponde a la asamblea general de propietarios<sup>2455</sup>, a la junta de condominio<sup>2456</sup> y al administrador<sup>2457</sup>. Ha de tenerse en cuenta, a propósito de la responsabilidad:

Artículo 19.- La asamblea de copropietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de administrador por un período de un año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por períodos iguales. A falta de designación oportuna del administrador, éste será designado por el juez de departamento o distrito, a solicitud de uno o más de los copropietarios. El nombramiento que efectúe el juez deberá recaer preferentemente en uno de los propietarios. En todo caso, la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato. El administrador deberá prestar garantía suficiente, a juicio de la asamblea de copropietarios de los apartamentos, y así mismo, si tuvieren algún interés en tal garantía, del enajenante de los apartamentos y del acreedor hipotecario a que se refiere el artículo 38. El administrador contratado inicialmente por el enajenante de los inmuebles que

---

<sup>2455</sup> Véase sobre la asamblea: HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 85-91; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 88-94; MAGBANI SÁNCHEZ: ob. cit., pp. 111-136.

<sup>2456</sup> Véase: HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 67-71, es un órgano colegiado o plural que tiene facultades de decisión, supervisión y de gestión de la comunidad; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 77-80.

<sup>2457</sup> HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 73-84, especialmente p. 73, es la persona natural o jurídica que se encarga de resolver conforme a las previsiones legales, los asuntos cotidianos de la comunidad de propietarios, bajo la supervisión y control de la junta de condominio o siguiendo los lineamientos de la asamblea de propietarios (artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal); AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 81-88.

comprende esta Ley, deberá ser reelegido o revocado por la asamblea de copropietarios en la oportunidad de la designación de la junta de condominio.

Artículo 20.- Corresponde al administrador: a. Cuidar y vigilar las cosas comunes; b. Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación<sup>2458</sup>, así como las reparaciones menores de las cosas comunes; c. 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<sup>2459</sup> de la junta de condominio; d. Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes, y si hubiere apartamentos rentables propiedad de la comunidad recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a los gastos comunes, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución; e. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios; f. Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos; g. Llevar los libros de: i. asamblea de propietarios, ii. actas de la junta de condominio, iii. libro diario de la contabilidad.

---

<sup>2458</sup> Véase sobre las obras necesarias, urgentes y de conservación: BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), pp. 140-146, la referencia a urgente supone indispensable, de inmediata ejecución (van más allá de los necesarios) para impedir que un daño se agrave. El acto de conservación persigue que la cosa siga manteniendo sus funciones. Las reparaciones menores son fronterizas entre las obras necesarias por ser requeridas en la vida en comunidad, incumben al administrador.

<sup>2459</sup> Véase: GIRINO, Franco: *El acta de los acuerdos de las juntas de propietarios*. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1976.

Estos libros deberán ser sellados por un notario público o un juez de distrito, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble; h. Presentar el informe y cuenta anual de su gestión<sup>2460</sup>.

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

Sobre la representación del administrador en juicio se ha indicado:

... se infiere que la administración de los bienes inmuebles sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal, corresponde a la asamblea general de propietarios, junta de condominio y al administrador, correspondiendo a cada órgano, facultades, atribuciones y obligaciones diferentes frente al inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Así tenemos que la asamblea general de propietarios, es el órgano rector por excelencia, pues en ella se encuentra la manifestación de la integridad de la comunidad sometida a tal régimen y es quien designa a la junta de condominio y al administrador; es decir, delega funciones a órganos específicos. La junta de condominio, es la representación de esa comunidad, frente a la comunidad misma y ante el administrador. El administrador, es el órgano recaudador y cuidador de los beneficios, cargas y obligaciones de la comunidad, correspondiéndole igualmente la representación en juicio de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes; pero para ejercer esa facultad, deberá ser autorizado por la junta de condominio<sup>2461</sup>.

---

<sup>2460</sup> Véase: BAIZ CABRERA, Norka: *La administración y rendición de cuenta de un condominio residencial*. Federación de Colegios de Contadores Públicos de Venezuela, Caracas, 2003.

<sup>2461</sup> Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 27-09-18, citada *supra*, se agrega: «En el caso de marras, la demandada alega que la junta de condominio (...) no tiene cualidad para presentarse en juicio en representación de los propietarios, pues esa es una atribución que corresponde al administrador. Así, tenemos que al

Se considera que el verdadero sujeto es todo el conjunto estimado como una sola entidad asociativa, sin personalidad jurídica, que será representada

---

momento de efectuar la demanda, los abogados (...) dicen actuar en representación de la junta de condominio (...) pero sin embargo quien les otorgó el poder para que representaran a la comunidad de propietarios, fue la ciudadana (...) en su carácter de administradora; y, que conforme lo dispuesto en el literal e, del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, es la administradora del condominio, quien le otorga la representación de la comunidad a los referidos abogado. Sin embargo, tenemos que si la administradora es quien tiene la facultad de representar a la comunidad en juicio, no es menos cierto, que para poder ejercer esa facultad, la junta de condominio debe autorizarla; por lo que, es la junta de condominio, el representante de la comunidad y quien faculta al administrador para representarla en juicio, por lo cual la falta de cualidad activa alegada por la demandada, no debe prosperar en derecho»; Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, sent. de 11-03-20, exp. AP71-R-2013-001102, [http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2020/marzo/2143-11-ap71-r-2013-001102-0035-2020\(def\).html](http://caracas.tsj.gob.ve/decisiones/2020/marzo/2143-11-ap71-r-2013-001102-0035-2020(def).html), «se infiere que para poder actuar en juicio representando a los copropietarios de un inmueble sometido al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, le corresponde al administrador designado y en caso de no haberse efectuado tal designación, le corresponde a la junta de condominio, la cual no requiere autorización para ejercer en juicio la representación de los propietarios, tal como se evidencia del artículo 20 *eiusdem* (...) Debe advertir esta alzada, después de una revisión exhaustiva de las actas que conforman el presente expediente, que no se evidencia en las actas del proceso, que la parte actora haya consignado el documento de condominio identificado anteriormente, el cual resulta fundamental para determinar la cualidad activa que se atribuye, es decir, el de administrador, tampoco consta en autos alguna autorización para que la referida junta de propietarios ejerza la presente acción, en consecuencia, se debe afirmar que no es suficiente consignar un medio probatorio a los fines de trasladar los hechos del mundo exterior en un juicio, sino que además se requiere que esos medios de prueba incorporen debidamente los hechos al proceso, para que los mismos cumplan con su función primordial, como es demostrar la veracidad o falsedad de los hechos controvertidos. Lo anterior conlleva obligatoriamente a este tribunal de alzada a declarar la falta de cualidad activa del demandante, como en efecto lo hace en este acto, por estar ello estrechamente vinculado a los derechos constitucionales de acción, a la tutela judicial efectiva y defensa, materia la cual ha sido considerado de orden público por el Tribunal Supremo de Justicia y la cual debe ser atendida y subsanada incluso de oficio por los jueces...».

por el órgano administrador, designado por los propietarios, lo cual crea la necesidad de un litisconsorcio necesario<sup>2462</sup>.

La ausencia o negligencia del Administrador está prevista en el artículo 21:

El administrador, o si este 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. El supuesto indicado ha de manejarse con extrema prudencia y precisa urgente necesidad, a fin de no sustraer al administrador funciones condominiales<sup>2463</sup>.

---

<sup>2462</sup> TSJ/SCC, sents. N.ºs 144, citada *supra*; 235, de 23-03-04; Tribunal Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito, de Protección de Niños, Niñas y de Adolescente del Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del estado Bolívar, sent. de 29-10-09, exp. FP02-R-2009-000128(7622), <https://vlexvenezuela.com/vid/berta-alchacoacaroni-lerida-argelia-288407558>, «De acuerdo con la precedente jurisprudencia, se considera que el verdadero sujeto es todo el conjunto estimado como una sola entidad asociativa, sin personalidad jurídica, que será representada por el órgano administrador, designado por los propietarios, lo cual crea la necesidad de un litis consorcio necesario (...) De modo que el consorcio de propietarios, en todo lo concerniente al condominio, es quien está procesalmente legitimado para actuar en juicio solo por órgano del administrador designado por dichos propietarios, quienes en realidad no son sujetos individuales de la relación procesal, sino que el verdadero sujeto es todo el conjunto considerado como una sola entidad asociativa, aunque sin personalidad jurídica como antes quedó expuesto, sin embargo, es el único, previo acuerdo de la asamblea de propietario representar el litis consorcio necesario con obligatoria unidad de representación orgánica en juicio. Siendo así las cosas, las demandantes de autos no tienen legitimación activa para sostener el presente juicio, por cuanto forman parte de un litis consorcio necesario, que debe ser representados por su administrador, previo acuerdo de la asamblea propietario, y como quiera que no se evidencia de autos que las actoras sean administradora de dicho condominio debidamente facultadas por la asamblea de propietarios para reclamar sobre la edificaciones y construcciones de un área común, por consiguiente resulta improcedente la pretensión...».

<sup>2463</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), pp. 146 y 147.

La asamblea de propietarios se rige por lo dispuesto en el respectivo documento de condominio. Si no rigen los artículos 23 y ss. de la Ley de Propiedad Horizontal, que tienen carácter supletorio o dispositivo.

Artículo 23.- Las consultas a los propietarios sobre los asuntos que deben someterse a su decisión conforme al artículo anterior, así como las respuestas de los propietarios respectivos, se hará por escrito. Los acuerdos, salvo disposición contraria de la Ley, se tomarán por mayoría de los propietarios interesados que representen, por lo menos dos tercios del valor atribuido, para el efecto del artículo 7 a la totalidad del inmueble o de los apartamentos correspondientes. Si dentro de los ocho días siguientes de la consulta del último propietario interesado, el administrador no hubiere recibido un número de respuestas que permita dar por aprobada o negada la proposición consultada, se procederá a una nueva consulta. En tal caso, para la aprobación de la proposición consultada se requiere siempre que la Ley no exija unanimidad, el voto favorable de los que representen más de la mitad del valor atribuido a los apartamentos cuyos propietarios hubieren hecho llegar su voluntad al administrador dentro de los ocho días siguientes a la segunda consulta hecha al último interesado. El administrador comunicará por escrito a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos en el libro de acuerdos de los propietarios y conservará los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas<sup>2464</sup>.

---

<sup>2464</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), p. 144-151, la consulta se rige por el criterio de la mayoría. Debe tener lugar por escrito. No constituye un instrumento legislativo interno como la asamblea. Por lo que ha de limitarse a un sí o un no, respecto de actos de administración. La ley es parca en la materia de su implementación; HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 93-95, es un medio de participación colectiva; no puede sustituir la asamblea; GARAY: ob. cit., p. 41, una dificultad insoslayable de la consulta es la ausencia de debate, las cuales son convenientes para que se conozca el asunto por el que se va a votar.

El artículo 24 dispone la posibilidad de una asamblea, no obstante lo dispuesto en el artículo anterior<sup>2465</sup>. Indica el artículo 25 de la Ley de Propiedad Horizontal:

Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo a los artículos precedentes serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el juez los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o del documento de condominio o por abuso de derecho. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente o de la comunicación de la decisión hecha por el administrador si el acuerdo hubiere sido tomado fuera de asamblea.

---

<sup>2465</sup> «No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una asamblea de los propietarios interesados para deliberar sobre asuntos a que se refiere el artículo 22 y debe hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor básico del inmueble o de los apartamentos correspondientes. Los propietarios interesados pueden ocurrir al juez de distrito o departamento de la respectiva jurisdicción para que convoque la asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el presidente de la junta de condominio o la persona que designe la asamblea en caso de su ausencia. La asamblea de los propietarios no puede deliberar sin la presencia de todos los interesados, a menos que conste en forma fehaciente que todos han sido invitados a la reunión con tres días de anticipación, por lo menos. La asamblea se tendrá por válidamente constituida cuando haya sido convocada por un periódico que circule en la localidad, con la anticipación predicha, y un ejemplar de la convocatoria haya sido fijado en la entrada o entradas del edificio. El administrador dejará con la misma anticipación, en cada apartamento, una convocatoria, sin que el incumplimiento de este requisito conlleve la nulidad de la asamblea. Si a la asamblea no concurriere un número de propietarios suficiente como para tomar el acuerdo correspondiente, se procederá a realizar una nueva consulta por los medios indicados en el artículo anterior y la decisión se tomará por la mayoría establecida en el primer aparte del mismo. De toda asamblea se levantará acta que se estampará en el libro de acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes». Véase sobre la convocatoria: MAGBANI SÁNCHEZ: ob. cit., pp. 77-96. Véase también: NATALE, Daniel: «Convocatoria de asambleas en los condominios. Relación con el Derecho Mercantil». En: *Revista Venezolana de Derecho Mercantil*. N.º 3. SOVEDEM, Caracas, 2020, pp. 385-401, [www.sovedem.com](http://www.sovedem.com).

Si no se hubiese convocado la asamblea o si no se hubiese participado el acuerdo tomado fuera de ella, los treinta días indicados se contarán a partir de la fecha en que el recurrente hubiere tenido conocimiento del acuerdo. 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 previsto en el Código de Procedimiento Civil para los juicios breves.

Como se desprende de su lectura, la impugnación consagrada en la norma pretende proteger los intereses de la comunidad frente a cualquier conducta viciada por violación de la Ley o del documento de condominio o por abuso de derecho, en los acuerdos de la mayoría<sup>2466</sup>.

## 11. EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO<sup>2467</sup>

La situación creada por la Ley de Propiedad Horizontal puede cesar por: i. destrucción total del edificio o de las tres cuartas partes del mismo; ii. ruina<sup>2468</sup>; iii. decisión unánime de los propietarios. Cada propietario podrá pedir la partición de los bienes comunes. Si un número de propietario que exceden las tres cuartas partes desea permanecer en el condominio, podría adquirir la parte de quienes pretenden la división (artículo 16).

Sobre la destrucción o ruinas menores rige el artículo 17: «Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzare las proporciones

---

<sup>2466</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), pp. 159-182; HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 103-106, «La finalidad de esta acción es dejar sin efecto jurídico alguno la decisión que se haya tomado sin haber cumplido algunos de los requisitos legales relacionados con las formalidades para convocar, de los que tengan que ver con el desarrollo de la asamblea o porque no se haya llevado a cabo el procedimiento legal establecido para la consulta escrita».

<sup>2467</sup> KUMMEROW: ob. cit. (*Bienes y Derechos...*), pp. 439 y 440.

<sup>2468</sup> Véase: BRICEÑO: ob. cit. (*De la propiedad horizontal...*), pp. 59 y ss.; AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 73 y 74.

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».

## 12. LAS RELACIONES DE VECINDAD

Al margen de las normas de la Ley de Propiedad Horizontal, algunas no tan claras, todos hemos tenido un vecino molesto<sup>2469</sup>. Las normas de dicha ley especial no tocan el problema exhaustivamente, pero se ha referido que dicha normativa presenta referencias a las relaciones de vecindad. Estas tampoco escapan de las normas civiles de contenido general relativas al deber de no dañar a los demás y la consiguiente responsabilidad civil.

---

<sup>2469</sup> Véase: AVELEDO MORASSO, Luis Eduardo: «El vecino molesto en la propiedad horizontal». En: *Estudios de Derecho Civil. Libro homenaje a José Luis Aguilar Gorron dona*. Vol. I. TSJ (F. PARRA ARANGUREN, editor), Caracas, 2002, pp. 141 y 142, «El vecino molesto es aquel que con su actividad, aun de abstención, causa desasosiego, fastidio, molestia o desagrado a los demás propietarios u ocupantes de una edificación sometida al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, actividades que constituyen un atentado a las buenas relaciones de vecindad que debe existir entre los miembros de una comunidad de propietarios u ocupantes que moren o utilicen una construcción regulada por el precitado texto legal. Los supuestos de incomodidad deben hacerse perceptibles a los demás habitantes del inmueble por la vista, el oído y el olfato, incluso no se descarta las actividades que produzcan sentimientos de temor, ansiedad, apreciados con criterios objetivos, excluyéndose los subjetivismos». Como ejemplos de conductas de un vecino molesto, el autor citado propone: «Aquel que tenga la música a todo volumen en horas diurnas y avanzada la noche. Quizás el impacto de su perturbación variaría según criterios subjetivos, para unos quizás sería mayor el hastío en la noche. Aquel que convierta en un garito su apartamento, lo cual, constituye además una actividad ilícita, actos que están prohibidos por la ley, pero tal actividad también causa perturbación entre otras, por el número de personas que acceden al inmueble. O el vecino que permita que desechos orgánicos de su bella mascota sean depositados en los jardines de la edificación. O permita un sinnúmero de animales en su apartamento. Que estacione en puestos pertenecientes a otro condómino, vehículo de él o de sus visitantes. El propietario u ocupante de un local en planta baja que no tome las previsiones necesarias para que no se extiendan los olores que produce su comercio a los demás ocupantes de la edificación».

Las relaciones de vecindad originan una serie de roces entre los distintos propietarios. Negar la existencia de tal dificultad sería absurdo<sup>2470</sup>. Se dice así que las relaciones de vecindad acontecen entre personas que viven o ejercen sus actividades en un mismo medio físico. Y que ello se da por naturaleza en la propiedad horizontal, en la cual el ejercicio antisocial del derecho está proscrito, en razón de los límites que impone la convivencia normal<sup>2471</sup>.

El buen vecino es aquel que ocupando la vivienda por cualquier título presenta un comportamiento acorde con la sana convivencia, evitando perturbaciones y daños, haciendo más fluida la vida en el complejo comunitario. Y aunque la Ley de Propiedad Horizontal no parece referirlos expresamente, se podría derivar de los artículos 3, 4, 8 y 12, la utilización normal y adecuada de las unidades privativas<sup>2472</sup>.

La parte más molesta y negativa del tema que nos ocupa son precisamente las actitudes abusivas de los vecinos o miembros de la propiedad horizontal. La doctrina denomina «inmisiones» aquellos actos perturbadores y censurables para con los vecinos, ya se trate de inmisiones sonoras (ruidos molestos), olores perturbadores, instalación de actividades comerciales en edificios de vivienda, etc. Se trata de actos reñidos con la normal tolerancia y ajenos al límite del artículo 545 del Código Civil y que no concuerdan con los artículos 3, 4 y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal<sup>2473</sup>. Los actos «emulativos» por su parte, presentan una carga de intencionalidad del agente, con el objeto de causar daños a terceros, asociado al abuso de derecho. Deben ser prevenidos por los órganos de autoridad de la comunidad<sup>2474</sup>.

---

<sup>2470</sup> VEGAS ROLANDO: ob. cit. (*La propiedad horizontal...*), p. 26.

<sup>2471</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), p. 31.

<sup>2472</sup> *Ibíd.*, p. 32.

<sup>2473</sup> *Ibíd.*, pp. 39-41, se caracterizan por su continuidad y persistencia, objetividad, daño o molestia y responsabilidad objetiva (artículos 1185 y 1193 del Código Civil); HERRERA SILLA: ob. cit., pp. 143 y 144.

<sup>2474</sup> BRICEÑO: ob. cit. (*De las mejoras, innovaciones...*), pp. 41, 42 y 144.

Se agrega que la normal tolerancia también impone la aceptación de acciones y omisiones de otros propietarios, conciliables con el ejercicio de un derecho propio, ello en función de las circunstancias de hecho de cada caso. Todo con el fin de lograr la sana convivencia<sup>2475</sup>. Además de la Ley de Propiedad Horizontal, también el documento de condominio podrá establecer restricciones necesarias, así como su reglamento, dentro del marco de la constitucionalidad<sup>2476</sup>.

Aunque es bien sabido que contra el vecino molesto y abusivo, la normativa por sí sola puede resultar insuficiente. Se alude a «cultura condominial» como el conjunto de conductas y usos propiciadores de una forma y estilo de vida y aceptación generalizada que pretende funcionar con normalidad y constructivamente, basada en la solidaridad, cumplimiento de las obligaciones, participación y tolerancia. Ella permite hacer frente a los cambios y exigencias que impone la vida en común<sup>2477</sup>.

Todo esto a tono con los elementos dinámicos que integran la propiedad horizontal, a saber, interés público o general, relaciones de interdependencia y vecindad, así como «solidaridad»<sup>2478</sup>. No faltan medidas que se pueden tomar ante los vecinos infractores de las normas de convivencia<sup>2479</sup>, aunque el Derecho no siempre puede remediar la falta de sensibilidad ante el vecino<sup>2480</sup>. Por lo que se afirma entre los inconvenientes de la propiedad horizontal «la imposibilidad de evadirse de vecinos indeseables»<sup>2481</sup>.

---

<sup>2475</sup> *Ibíd.*, p. 33, cita artículo 7.

<sup>2476</sup> *Ibíd.*, p. 37.

<sup>2477</sup> *Ibíd.*, p. 43; HERRERA SILLA: *ob. cit.*, pp. 137-152.

<sup>2478</sup> BRICEÑO: *ob. cit.* (*De la propiedad horizontal...*), p. 45-47; HERRERA SILLA: *ob. cit.*, p. 18, esta propiedad presenta vínculos de interdependencia, vecindad y solidaridad.

<sup>2479</sup> Véase: HERRERA SILLA: *ob. cit.*, pp. 145-152.

<sup>2480</sup> Véase sin embargo: AGUILAR GORRONDONA: *ob. cit.* (*Comentarios a la Ley...*), p. 18, «las relaciones de vecindad precisan regulación especial (...) Para minimizar los conflictos se precisan recursos judiciales de rápido trámite y resulta indispensable sancionar severamente los posibles abusos».

<sup>2481</sup> VEGAS ROLANDO: *ob. cit.* (*La propiedad horizontal...*), p. 28.

De allí que anticipara AGUILAR GORRONDONA que en el orden psicosocial, la figura hace necesaria un cambio de actitudes y costumbres que pierdan de vista la visión de vivienda individualista. Porque, en caso contrario, se corre el riesgo de que no exista ninguna correspondencia entre la normativa legal y la realidad práctica<sup>2482</sup>.

El incumplimiento recurrente de los deberes que impone la Ley de Propiedad Horizontal, por parte un vecino copropietario, puede dar pie a la aplicación de lo previsto en el artículo 39 de dicho texto legal:

El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable 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 represente el setenta y cinco por ciento (75 %) de la comunidad.

La doctrina propone cambios que faciliten las acciones contra el vecino molesto de *lege ferenda*<sup>2483</sup>.

---

<sup>2482</sup> AGUILAR GORRONDONA: ob. cit. (*Comentarios a la Ley...*), pp. 15 y 16.

<sup>2483</sup> Véase: AVELEDO MORASSO: ob. cit. («El vecino molesto...»), p. 142, plantea la necesidad de que en una futura reforma legislativa «se incluya perfeccionado el concepto del vecino molesto y se establezca un procedimiento para ser posible una adecuada y ejemplarizante sanción tanto a las actividades propias del aquí llamado “vecino molesto”, como las del “vecino indecoroso”, que sería aquel que no cumple con alguna de las otras limitaciones al derecho de uso y disfrute de su propiedad y realice actos ilícitos, atenta contra la salubridad pública o efectúe prácticas reñidas con la moral». Véase indicando se incorpore de *lege ferenda* sanciones «frente a los abusos e incumplimientos»: SANTANA, Elías: «Proponemos reformar la Ley de Propiedad Horizontal», en: *Diario 2001*, de 08-10-17, p. 17.