



Universidad Central de Venezuela
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Comisión de Estudios para Graduados
Especialización en Derecho Procesal

LOS RECIBOS DE CONDOMINIO Y LA VÍA EJECUTIVA

**Trabajo Especial de grado presentado para optar al Título de
Especialista en Derecho Procesal**

Autora: Martínez Catalán, María Rosa
Tutor: Profesor. Angrisano Silva, Humberto

Caracas, 01 marzo 2017



Universidad Central de Venezuela
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Comisión de Estudios para Graduados
Especialización en Derecho Procesal

THE CONDOMINIUM RECORDS AND THE EXECUTIVE ROAD
Special grade work submitted to qualify for the Specialized Degree in
Procedural Law

Author: Martínez Catalán, María Rosa

Tutor: Professor Angrisano Silva, Humberto

Caracas, March 1st, 2017

AGRADECIMIENTOS

Gracias a Dios a y a la Santísima Virgen

Por la vida, por todo.

Gracias a mi hija Patricia

Por su apoyo incondicional, su paciencia y su gran amor.

Sin ella no lo habría logrado.

Gracias al Profesor Humberto Angrisano (mi tutor)

Por su solidaridad y apoyo.

Más que un tutor, un extraordinario amigo.

Gracias a mi amiga Beatriz J. Márquez

Quien insistió en que solicitase la reincorporación y ello conllevó a la culminación de una fase. Gran apoyo en las técnicas de tesis. Fue una especie de co-tutora y sobre todo amiga incondicional.

Gracias a las actuales autoridades del Centro de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Central de Venezuela

A los Doctores Armando Rodríguez y Juan Carlos Apitz, quienes permitieron mi reincorporación a los fines de la defensa del trabajo especial de grado.

DEDICATORIA

Me cuesta expresar públicamente mis sentimientos, sin embargo, no puedo dejar de dedicar esta tesis a dos personas especiales, amadas y esenciales en mi vida.

A Orlando, quien fuera el mejor amigo que alguien puede tener en su vida. Ejemplo de lucha y trabajo constante, perseverante, optimista, aventurero y bohemio. Siempre estuvo a mi lado cuando lo necesité y sé que desde el cielo, ese lugar de inmensa luz donde se encuentra, se alegra porque haya culminado esta fase.

A mi vida bella Orli, Patty, lo mejor y más bello que tengo en mi vida, quien siempre, y a pesar de mis emociones, me ha apoyado, y más importante aún me ha amado de forma incondicional. Siempre está allí dispuesta a todo para que yo me sienta mejor. Es el ser más generoso, humano y sincero que he conocido en mi vida. Luchadora, trabajadora, perseverante, optimista y aventurera como su papá (Orlando).

Sin ellos dos no hubiese logrado terminar esta etapa de mi carrera.

Caracas, 17 de marzo 2017.

Señores:

**Miembros de la Comisión de Estudios de Postgrado
Especialización en Derecho Procesal
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Universidad Central de Venezuela (UCV)
Presente.-**

Luego de extenderles un cordial saludo, a través de esta comunicación, tengo el agrado de dirigirme a ustedes, en la oportunidad de informarles que el Trabajo Especial de Grado, titulado **“LOS RECIBOS DE CONDOMINIO Y LA VÍA EJECUTIVA”**, realizado por la ciudadana **María Rosa Martínez Catalán**, titular de la cédula de identidad N° 4.808.617, a cuyo efecto consigna, es la versión definitiva, aprobada por mi persona y el jurado evaluador, ciudadanos doctores Juan Carlos Apitz y Luis Aquiles Mejía.

Sin más a que hacer referencia, se suscribe.

Atentamente



Tutor. Humberto Angrisano Silva.



UNIVERSIDAD CENTRAL DE VENEZUELA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
CENTRO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO



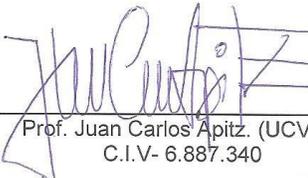
VEREDICTO

Quienes suscriben, miembros del jurado designado por el Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Central de Venezuela, para examinar **EL TRABAJO ESPECIAL DE GRADO**, presentado por: **MARÍA ROSA MARTÍNEZ CATALÁN**, Cédula de Identidad N° **V-4.808.617**, bajo el título "**LOS RECIBOS DE CONDOMINIO Y LA VÍA EJECUTIVA**", a fin de cumplir con el requisito legal para optar al grado académico de **ESPECIALISTA EN DERECHO PROCESAL**, dejan constancia de lo siguiente:

Leído como fue dicho trabajo por cada uno de los miembros del jurado, se fijó el día primero (01) de marzo de dos mil diecisiete (2017) a las 02:00 pm, para que la autora defendiera en forma pública, lo que hizo en la Sala de Coordinadores del Centro de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, mediante un resumen oral de su contenido, luego de lo cual respondió satisfactoriamente a las preguntas que le fueron formuladas por el jurado, todo ello conforme con lo dispuesto en el Reglamento de Estudios de Postgrado.

Finalizada la defensa del Trabajo Especial de Grado, el jurado decidió **APROBARLO**, por considerar, sin hacerse solidario con las ideas expuestas por la autora, que se ajusta a lo dispuesto y exigido en el Reglamento de Estudios de Postgrado.

En fe de lo cual se levanta la presente ACTA, el primer (01) día de marzo de dos mil diecisiete (2017), conforme, con lo dispuesto en el Reglamento de Estudios de Postgrado, actuó como Coordinador del jurado el Profesor Humberto Angrisano.


Prof. Juan Carlos Apitz. (UCV)
C.I.V- 6.887.340


Prof. Luis Aquiles Mejia. (UCV)
C.I.V-2.938.285


Prof. Humberto Angrisano. (UCV)
C.I.V- 6.500.463
(Tutor)

ÍNDICE GENERAL

	Página
RESUMEN	9
SUMMARY	10
INTRODUCCIÓN	11
JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	14
OBJETIVOS GENERAL Y ESPECÍFICOS	16
MARCO REFERENCIAL TEÓRICO	17
MARCO METODOLÓGICO	18
CAPÍTULO I	19
I.1. El Régimen de la Propiedad Horizontal	19
I.1.1. Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal.	21
I.1.2. Características del Sistema de Propiedad Horizontal.	22
CAPÍTULO II	24
II.1. El Condominio.	24
II.1.1. Naturaleza Jurídica del Condominio.	24
II.1.2. Caracteres.	24
II.2. El Documento de Condominio.	29
II.2.1. Naturaleza Jurídica del Documento de Condominio.	30
II.2.2. Requisitos que debe contener el Documento de Condominio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.	31
II.2.3. Deberes y Derechos de los Condóminos.	32
II.2.4. La obligación del condómino de contribuir con los gastos comunes del inmueble.	34
II.3. La Cuota de Condominio.	36
II.3.1. Naturaleza Jurídica de la Cuota de Condominio.	40
II.3.2. Caracteres.	41
II.3.3. Exigibilidad y Recomendaciones para el Cobro.	43
CAPÍTULO III	49
III.1. Los Documentos con Fuerza Ejecutiva.	49
III.1.1. Naturaleza Jurídica de la Fuerza Ejecutiva Documental.	49
III.1.2. Documentos con Fuerza Ejecutiva.	55
III.1.3. Clasificación de los Títulos Ejecutivos.	55
III.1.4. Título Ejecutivo y Fuerza Ejecutiva.	58
III.2. El carácter ejecutivo de las planillas de condominio a la luz del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal.	66
CAPÍTULO IV	70
IV.1. Procedimiento de la Vía Ejecutiva.	70
IV.1.1. La Vía Ejecutiva y el Juicio Ordinario	73
IV.1.2. Requisitos para acudir a la Vía Ejecutiva.	74
IV.2. Del Documento en General.	75
IV.2.1. Clasificación.	77
IV.2.2. Elementos esenciales.	77

IV.3. Documento Público.	78
IV.3.1. Clases de Documentos Públicos.	79
IV.4. El Documento Auténtico.	80
IV.5. Documento Reconocido o Autenticado.	81
IV.6. Preparación de la Vía Ejecutiva.	83
IV.6.1. Del Embargo en la Vía Ejecutiva.	85
CAPÍTULO V	88
V.1. ¿Son las planillas de condominio documentos idóneos para demandar por el Procedimiento Especial de la Vía Ejecutiva?	88
CAPÍTULO VI	92
VI.1. Derecho Comparado.	92
VI.1.1. Derecho Español.	92
VI.1.2. Derecho Argentino.	103
VI.1.2.1. Prehorizontalidad en el Derecho Argentino.	109
VI.1.3. Derecho Italiano.	115
VI.1.4. Derecho Francés.	120
VI.1.4.1. Sistema de derechos reales.	121
VI.1.4.1.1. Los derechos reales de los copropietarios.	121
VI.1.4.2. El reglamento de copropiedad.	123
VI.1.4.3. El sindicato.	123
VI.1.5. Derecho Chileno.	124
VI.1.6. Derecho Colombiano.	133
CAPÍTULO VII	140
VII.1. Análisis y comentarios de decisiones dictadas por Tribunales de la República que conocen de demandas por Cobro de Deudas de Condominio.	140
CONCLUSIONES	152
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	159

Universidad Central de Venezuela
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Centro de Estudios de Postgrado
Especialización en Derecho Procesal

LOS RECIBOS DE CONDOMINIO Y LA VÍA EJECUTIVA

Autora: María Rosa Martínez Catalán
Tutor: Profesor Humberto Angrisano Silva
Fecha: Marzo 2017

RESUMEN

Partiendo del concepto de la propiedad horizontal, su naturaleza, características y obligaciones de los condóminos, se procura establecer que los recibos de condominio no encuadran dentro de los documentos idóneos para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva; procedimiento, prácticamente impuesto, por vía jurisprudencial, por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia para demandar a los copropietarios morosos.

Tratamos de exponer de manera breve y clara, la necesidad de reglamentar la Ley de Propiedad Horizontal y permitir el cobro de las deudas condominiales a través de un procedimiento breve, menos traumático para el deudor, y más ventajoso para los restantes miembros de la comunidad que cumplen a cabalidad con sus obligaciones, como lo sería un procedimiento monitorio, intimatorio, garantista del derecho a la defensa del demandado; ello, en el supuesto de no sufrir el nuevo Código de Procedimiento Civil, en ciernes, la reforma, actualmente en discusión, toda vez que, una vez publicada la referida ley adjetiva, lo más idóneo sería la aplicación del juicio breve en la forma establecida en dicho código.

Se hace un breve análisis de la propiedad horizontal en otros países y se compara con la nuestra.

Finalmente, se analizan decisiones de los Tribunales de la República en el período comprendido entre los años 2009 y 2015, exponiéndose la necesidad de cambios fundamentales en nuestra legislación, especialmente en el tipo de acción a ser intentada con base en que la fuerza ejecutiva atribuida en la Ley de Propiedad Horizontal a los recibos de condominio, no se equipara a los documentos estipulados en el Código de Procedimiento Civil para accionar por vía ejecutiva.

Se considera que el procedimiento de vía ejecutiva no es el más apropiado, debido a que la fuerza ejecutiva de los recibos de condominio, atribuida en la Ley de Propiedad Horizontal, se limita a los gastos comunes; y, en la práctica en tales recibos se cargan conceptos no subsumibles en dicha categoría.

Descriptor: Propiedad horizontal, copropiedad, copropietarios, documento de condominio, condóminos, recibos de condominio, gastos comunes, fuerza ejecutiva, vía ejecutiva, cobranza de deudas condominiales, procedimiento monitorio o intimatorio, procedimiento breve; estos dos últimos en el marco del nuevo Código de Procedimiento Civil.

**Universidad Central de Venezuela
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Centro de Estudios de Postgrado
Especialización en Derecho Procesal**

THE CONDOMINIUM RECORDS AND THE EXECUTIVE ROAD

**Author: María Rosa Martínez Catalán
Tutor: Professor Humberto Angrisano Silva
Date: March 2017**

SUMMARY

Starting from the concept of horizontal property, its nature, characteristics and obligations of condominium owners, seeks to establish that the condominium receipts do not fit within the documents suitable to sue for the special procedure of the executive route; procedure, practically imposed by jurisprudential way, by the Constitutional Chamber of the Supreme Court of Justice to sue the defaulting co-owners.

We try to present in a brief and clear way the need to regulate the Horizontal Property Law and allow the collection of condominium debts through a brief procedure, less traumatic for the debtor, and more advantageous for the remaining members of the community who fully comply with their obligations, as would be a monitoring procedure, intimatory, guarantor of the defendant's right to defense; all this, in the case of not suffering the new Code of Civil procedure; the reform, currently under discussion, once published the adjective law, the most appropriate would be the application of the brief trial in the form established in said code.

A brief analysis of horizontal property in other countries is made and compared to ours.

Finally, we analyze the decisions of the Republic Courts in the period between 2009 and 2015, exposing the need for fundamental changes in our legislation, especially in the type of action to be tried on the basis that the executive force attributed in the Horizontal Property Law to the condominium receipts are not equated to the documents described in article 630 of the adjective code to demand the executive route.

It is considered that the procedure of executive route is not the most appropriate, because the executive force of the condominium receipts, ascribed in the Law of Horizontal Property, is limited to common expenses; and in practice, in said receipts, concepts that are not subsumed in that category are loaded.

Keywords: Condominium, joint ownership, co-owners, condominium document, condominium owners, condominium receipts, common expenses, executive force, executive Route, collection of condominiums debts, monitoring or intimatory procedure, brief procedure; The latter two in the framework of the new Code of Civil Procedure.

INTRODUCCIÓN

En la actualidad debido a la grave situación económica que afecta a la sociedad venezolana, ha aumentado de manera considerable la morosidad en el pago de las cuotas de condominio por parte de los copropietarios de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal; a su vez, ello ha incrementado el número de demandas por cobro de bolívares, cuyos trámites, dependiendo de la cuantía se tramitan por el procedimiento breve o el procedimiento ordinario; a ambos se le aplican las disposiciones establecidas para el procedimiento especial de la vía ejecutiva.

Las Juntas de Condominio, a través de sus administradoras y los apoderados de éstas, proceden a demandar a los condóminos insolventes, pretendiendo el pago de los gastos comunes, y adicional a ello, -entre otros- consumo de agua, gastos de administración, cuotas extraordinarias, intereses convencionales y moratorios, honorarios por gestiones de cobro extrajudiciales de abogados, telegramas y cartas, cheques devueltos y cargos varios.

El procedimiento de la vía ejecutiva, la mayoría de las veces, para su admisión compele al juez a decretar una cualesquiera de las medidas cautelares solicitadas por la parte actora, entre las más frecuentemente tenemos: a) el embargo ejecutivo de bienes muebles; b) embargo ejecutivo de bienes muebles e inmuebles; y, c) la prohibición de enajenar y gravar el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal; esta última, a pesar de ser una medida preventiva, no ejecutiva.

El procedimiento de vía ejecutiva está consagrado en el Capítulo I del Título II del Libro IV del Código de Procedimiento Civil (1990). El artículo 630 del señalado código establece de manera taxativa cuales son los documentos idóneos para incoar una pretensión sobre la base de este procedimiento especial, siendo ellos: a) el instrumento público; b) el

instrumento auténtico; y, c) el instrumento privado reconocido judicialmente por el deudor.¹

Sin embargo, el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, dispone que las planillas de condominio pasadas por el administrador al propietario, tendrán fuerza ejecutiva, respecto a los gastos comunes. De la reputación que las planillas de condominio tienen fuerza ejecutiva es de donde se derivan las pretensiones de cobro de las cuotas de condominio insolutas por parte de las juntas de condominio, sus administradoras y los apoderados de éstas, por el procedimiento especial de la vía ejecutiva.²

De manera que, a lo largo del presente trabajo se procurará establecer que la expresión “fuerza ejecutiva” no implica que el instrumento, por el hecho de esa designación, se equipare a un documento público o auténtico, y menos aún que se considere automáticamente como reconocidos por el deudor.

Por tanto, tomando en consideración la naturaleza de la deuda de un copropietario, la cual puede afectar al resto de los miembros de la comunidad, y la obligación que tienen los condóminos de pagar los gastos comunes, nos permitimos recomendar una reforma de la ley o implementar un reglamento, en el que se establezca que dicho carácter ejecutivo, permite demandar por un procedimiento intimatorio, que implique una orden de pago contra el deudor moroso, quien en ejercicio de su legítimo derecho a la defensa podrá oponerse, por causales taxativas, demostrando su afirmación;

¹ Ley de Reforma Parcial del Código de Procedimiento Civil Venezolano (C.P.C.) – Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.209, Extraordinario de fecha 18 de septiembre de 1990 (Reimpreso por error) – Capítulo I - La Vía Ejecutiva. **Artículo 630:** “Cuando el demandante presente instrumento público u otro instrumento auténtico que pruebe clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido; o cuando acompañe vale o instrumento privado reconocido por el deudor, el Juez examinará cuidadosamente el instrumento y si fuere de los indicados, a solicitud del acreedor acordará inmediatamente el embargo de bienes suficientes para cubrir la obligación y las costas, prudentemente calculadas”.

² Ley de Propiedad Horizontal (LPH) - Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 3241, Extraordinario de fecha 18 de agosto de 1983 – **Artículo 14:** “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”.

Incluso, dada la cercana entrada en vigencia del nuevo Código de Procedimiento Civil, a los fines de un procedimiento más expedito, puesto que en el monitorio consagrado en el nuevo código, implica que, en caso de oposición, se sustanciará por los trámites del procedimiento ordinario, es decir, a través de dos audiencias (preliminar y de juicio), se establezca una disposición transitoria en la que se señale que, respecto al cobro de cuotas de condominio, dada la categoría de fuerza ejecutiva que le atribuye la Ley de Propiedad Horizontal, se sustancien por los trámites del juicio breve, independientemente de su cuantía.³

³ El procedimiento breve, en la reforma del Código de Procedimiento Civil, y de acuerdo a la exposición de motivos, será aplicable a todas aquellas demandas que no deban tramitarse por el procedimiento ordinario, salvo que exista un trámite especial para ello. A diferencia del procedimiento ordinario, el procedimiento breve, se desarrollará con una única audiencia, en la que se resuelvan de manera célere los asuntos controvertidos. Presentada y admitida la demanda, se citará al demandado para que comparezca a contestarla en la única audiencia oral, razón por la que el juez fijará el día y hora para su realización dentro de los cinco días de despacho siguientes de haber sido agotado el trámite de citación.

Así pues, es en la celebración de esta única audiencia que tendrá lugar la contestación oral de la demanda, con indicación de las pruebas que la parte quiera hacer valer, las cuales debe consignar por escrito en ese mismo acto. En la audiencia única, el juez procurará la mediación y de no ser lograda, oírá las alegaciones de las partes sobre las cuestiones preliminares que pudieran obstar a la prosecución del proceso y a su terminación, debiendo el juez subsanar los obstáculos procesales que impidan sentenciar sobre el fondo del asunto.

A continuación, fijará con precisión el objeto y los extremos de hecho y de derecho sobre los que exista controversia entre las partes, seguido del examen sobre las pruebas, y en caso que a instancia de parte o por requerimiento del juez sea necesaria la evacuación de alguna prueba fuera de esa audiencia, ésta quedará suspendida, y el juez fijará el lapso probatorio que no podrá exceder de quince días de despacho, cumplido el cual será reanudada la audiencia. Practicadas las pruebas, se concederá a las partes el derecho de presentar sus conclusiones sobre lo actuado en la audiencia única, procediendo el tribunal, de inmediato, a proferir sentencia, sin perjuicio del diferimiento previsto en el Código. Las partes deben comparecer a la audiencia única, sin embargo, de no comparecer el demandante se tendrá por desistido el procedimiento. Si no comparece el demandado se le tendrá por confeso en los hechos alegados en la demanda, por no haber contestado ni probado nada, debiendo el juez dictar sentencia de inmediato. Si ninguna de las partes comparece a la audiencia el proceso se extinguirá y así lo hará constar el juez, en acta que inmediatamente levantará a los efectos. Contra la sentencia definitiva pronunciada en el procedimiento, procederán los recursos previstos en el Título VII del Libro I del referido Código.

JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

En el señalamiento efectuado, esto es, en el carácter de fuerza ejecutiva que atribuye el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal a las planillas de condominio, es en que se fundamentan los demandantes para accionar por la vía ejecutiva, obviando tanto los referidos actores como la mayoría de los jueces que, además de no tener los recibos de condominio las características de los instrumentos indicados en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, lo que implica que no son idóneos para demandar por la vía ejecutiva, exige la ley especial, que se trate de los gastos comunes, lo que significa que al facturarse otros rubros no comunes, pierde el carácter de fuerza ejecutiva. El referido artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, exige como requisitos concurrentes que se trate:

a) De planillas de condominio **pasadas por el administrador al propietario**; y, b) Que se limite a **los gastos comunes**; de ahí que, cuando se cargue un rubro distinto a la alícuota por concepto de gastos comunes en el recibo de condominio, tales cantidades no deben cobrarse por el procedimiento especial de la vía ejecutiva.⁴

En la práctica, debido a una errónea aplicación del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, se ha presentado la situación que al momento de demandarse el cobro de los recibos de condominio, los montos más elevados no derivan de los “gastos comunes”, sino de determinados servicios que por su naturaleza no siguen a la propiedad, no forman parte de ésta, y como consecuencia de ello, se prestan por igual a todos los copropietarios, y por ende no susceptibles de cobrarse con base en la alícuota, con el agravante que tales conceptos tienen una incidencia adicional del 15%, destinado al fondo de reserva; intereses usureros que las administradoras cargan en cada uno de los recibos, incurriendo, incluso, en anatocismo, (cobro de intereses sobre intereses); y, demandada la vía ejecutiva, sin que

⁴ (LPH – 1983) – Artículo 14: Transcrito en nota N° 2.

pueda el juez inadmitirla, en virtud que la Sala Constitucional ha dicho que la sola expresión fuerza ejecutiva es suficiente para accionar la vía ejecutiva, debe acordar “...inmediatamente el embargo de bienes suficientes para cubrir la obligación y las costas...”, conforme lo previsto en el señalado artículo 630 del código adjetivo, ⁵ adelantándose de este modo la fase de ejecución, hasta el momento en que han de sacarse a remate los bienes, pudiendo causar daños irreparables al demandado.

⁵ (CPC) Art. 630: Transcrito en nota N° 1

OBJETIVOS GENERAL Y ESPECÍFICOS

1.1. Objetivo General

El presente trabajo tiene por objetivo general contribuir a una mayor comprensión y mejor aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal en Venezuela.

1.2. Objetivos Específicos

- 1.2.1. Analizar el carácter de fuerza ejecutiva de las planillas de condominio para accionar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva.
- 1.2.2. Establecer cuáles son los “gastos comunes” a que hace referencia la Ley de Propiedad Horizontal que pueden incluirse en las planillas de condominio para demandar la vía ejecutiva.
- 1.2.3. Estudiar el procedimiento especial de la vía ejecutiva y describir detalladamente los documentos idóneos para demandar por tan especial procedimiento.
- 1.2.4. Realizar una comparación con otros países respecto de la Ley de Propiedad Horizontal y el carácter de las planillas de condominio.
- 1.2.5. Revisar y analizar decisiones dictadas en el periodo comprendido entre el año 2009 y el año 2015, por los tribunales civiles del área metropolitana de Caracas y otras circunscripciones del país así como el Tribunal Supremo de Justicia, contentivas del trámite para el cobro de deudas derivadas de condominio.

MARCO REFERENCIAL TEÓRICO

Si bien es cierto que no se han localizado antecedentes, en el sentido que no se han ubicado trabajos de grado o ascensos relacionados con el tema planteado, no es menos cierto que, tanto la doctrina como la jurisprudencia, se han pronunciado respecto a la especialidad de la vía ejecutiva, por lo que, partiendo del concepto de vía ejecutiva, las características y requisitos de procedencia para incoar tan especial procedimiento, se procederá a un análisis de los documentos idóneos para demandar la vía ejecutiva.

Establecido en qué consiste y cuáles son los documentos para la procedencia de la vía ejecutiva, se compararán dichos instrumentos con las planillas de condominio, a fin de determinar si tales recibos se equiparan a los indicados en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil.⁶

Precisado lo anterior, se analizará si la expresión “fuerza ejecutiva” que prevé el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal es suficiente para accionar con las planillas de condominio, por la vía ejecutiva, o si por el contrario es requisito indispensable que dicha acción sólo se limite a los gastos comunes, siempre y cuando tales recibos hayan sido pasados por el administrador al propietario para su cobro, previo a la demanda.⁷

Determinado lo anterior, se realizará un análisis de las sentencias dictadas por los tribunales del área metropolitana de Caracas, y otros tribunales del país, así como el Tribunal Supremo de Justicia, dentro del período comprendido entre los años 2009 al 2015, a objeto de establecer en qué sentido han aplicado e interpretado el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal.

⁶ (CPC) – Art. 630: Transcrito en nota N° 1.

⁷ (LPH – 1983) – Art. 14: Transcrito en nota N° 2.

MARCO METODOLÓGICO

Dado que, como se indicara en el marco referencial teórico, no se han logrado ubicar trabajos en los cuales se desarrollen los motivos que llevaron al legislador a atribuirle fuerza ejecutiva a los recibos de condominio, ni se han localizado trabajos de tesis relacionados con el tema planteado, realizados con anterioridad, resulta indispensable señalar que para el logro de los objetivos específicos se hayan empleado estudios formulativos o exploratorios, los cuales están destinados a avanzar en el conocimiento donde determinada problemática no ha sido lo suficientemente desarrollada, y procurar contribuir en una mejor aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, en el sentido que, para el caso de demandarse el cobro de bolívares por deuda de condominio, y de admitirse por los trámites de la vía ejecutiva, dicha demanda se limite, tal y como lo dispone el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, únicamente a los gastos comunes, y no a rubros diferentes, a fin de evitar daños irreparables al deudor.

Se realizó una investigación documental tanto de doctrina como de jurisprudencia sobre la vía ejecutiva, fuerza ejecutiva y título ejecutivo, a objeto de analizar la fuerza ejecutiva que la ley de Propiedad Horizontal da a las planillas de condominio para accionar por vía ejecutiva, así como establecer cuáles son los gastos comunes a que hace referencia la Ley que pueden incluirse en dichas planillas para demandar por tan especial procedimiento.

CAPÍTULO I

I.1. El Régimen de la Propiedad Horizontal

El régimen de propiedad horizontal es definido por la doctrina, como aquél “...constituido exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, uno de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble”.⁸ Fuentes Lojo, a su vez, lo considera: “El derecho singular y exclusivo de propiedad que una persona o un grupo de personas posee sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario, y los anexos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado; así como sobre aquellos elementos, pertenencias y servicios comunes que ha de disfrutar en unión de los demás propietarios”.⁹

Esto quiere decir que es una figura específica donde se conjugan el derecho a la propiedad del apartamento o local y el derecho sobre los elementos comunes del edificio.

Se articulan así, dos derechos, el derecho de propiedad del apartamento o derecho individual y el derecho de todos los propietarios sobre las cosas comunes o derecho colectivo, lo que crea relaciones de reciprocidad o interdependencia, de vecindad y solidaridad, basadas en derechos iguales.

⁸ FERNÁNDEZ MARTÍN GRANIZO, Mariano (1962). “*Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español*”. Página 100.

⁹ FUENTES LOJO, Juan (1990). “Suma de la propiedad por apartamentos”. Pág. 301.

En Venezuela, el sistema de propiedad horizontal se constituye por imperio de la ley y nace por decisión de los propietarios de un inmueble, de destinarlo a la enajenación de apartamentos o locales. Decisión que se expresa a través del documento de condominio.

La regulación data del 10 de junio del año 1957 con la promulgación de la Ley de Propiedad por Apartamentos.¹⁰

Cabe señalar que en el Diario de Debates llevado por el extinto Congreso, consta que en la sesión levantada el 22 de mayo del año 1957, el diputado Antonio Planchart Burguillos, exigió el derecho de palabra, a fin de realizar observaciones al artículo 9 de dicha ley, atinente a la ejecutividad de las planillas de condominio, manifestando, -entre otras cosas- que la "...ejecutividad ha de ser siempre, por su misma naturaleza, de interpretación restrictiva... lo que obliga al legislador a ser cauto... toda vez que... cuando el legislador ordena la ejecutividad de las obligaciones ha de determinar éstas de manera concreta, en forma clara, precisa y casi casuística. Lo contrario es exponer a todo género de sorpresas la actividad misma de los negocios".¹¹

El 15 de septiembre de 1958, se promulgó la Ley de Propiedad Horizontal, la cual se inspiró en los antecedentes argentinos, bolivianos, cubanos, chilenos, franceses y uruguayos,¹² reformada, -ligeramente- el 26 de septiembre de 1978,¹³ y finalmente el 18 de agosto de 1983.¹⁴

¹⁰ Ley de Propiedad de Apartamentos (1957) - Gaceta Oficial N° 25.383, Extraordinario del 17 de junio de 1957.

¹¹ Diario de Debates del Congreso de la República de Venezuela – Sesión del 22 de mayo de 1957 – Intervención del Diputado Antonio Planchart Burguillos.

¹² GOLDSMIDT, Roberto. "*Nuevos Estudios de Derecho Comparado*". Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1962. Volumen XXVII. Pág. 93.

¹³ *Reforma de la Ley de Propiedad por Apartamentos* (1978) - Gaceta Oficial N° 2341, Extraordinario del 26 de septiembre de 1978 y Nueva Reforma de la Ley de Propiedad por Apartamentos que dio lugar a la Ley de Propiedad Horizontal (1983) - Gaceta Oficial N° 3241, Extraordinario del 18 de agosto de 1983.

¹⁴ Ley de Propiedad Horizontal. (1983). Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 3.241, Extraordinaria de fecha 18 de agosto de 1983.

I.1.1. Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal.

Existen una serie de teorías que tratan de explicar la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal; a saber:

- a. **DE LA COMUNIDAD:** Parte del supuesto de la existencia de una comunidad ya que consta de diferentes derechos que se ejercen sobre la misma cosa: el edificio.
- b. **DE LA COPROPIEDAD:** Parte de los mismos supuestos de la teoría de la comunidad, a diferencia que algunos autores como Cunha Gonçalves la denominan propiedad propiamente dicha; Mazeaud, Aubry et Rau, Laurent, la llaman propiedad por indivisión forzosa; y, Poirier sostiene que estamos en presencia de una copropiedad relativa.¹⁵
- c. **LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO SERVIDUMBRE:** Sostenida fundamentalmente por autores franceses, impresionados por el artículo 664 del Código de Napoleón; sin embargo, no tiene acogida, dado que la servidumbre afecta uno de los atributos de la propiedad como es el dominio; y, en la propiedad horizontal no existe tal limitación.¹⁶
- d. **LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO DERECHO DE SUPERFICIE:** Esta teoría defendida por Simonelli, sostiene que se trata de un desmembramiento de la propiedad, dado que se construye en suelo ajeno, conservando el propietario el dominio sobre el terreno y sólo se vende la edificación. Esta teoría es descartada, toda vez que en la propiedad horizontal no hay desmembramiento alguno de la

¹⁵ VEGAS ROLANDO, Nicolás. "*La Propiedad Horizontal en Venezuela*". Ediciones Magon. Caracas, 1992. Pág. 35.

¹⁶ *Código de Napoleón* (1804) – **Artículo 664:** "Todos los gastos de una utilidad común, les allees (pasillos), pozos, acueductos, puertas, cisternas, son a cargo de todos en proporción al valor de las diferentes piezas del piso; las letrinas lo son en proporción de la apertura de inmisión (inspiración, inhalación).

Los cuartos intermedios de los pisos, les galletas (la buhardilla), mansardes (ático), se consideran pertenecer al piso más inmediato. El propietario debe hacer el suelo de su piso, así como las bóvedas, plafons (techos), lambriz (zócalo), etc., de las piezas que le pertenecen". (Interpolado propio). (Citado por Florencio García Goyena (1852). *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, Tomo II. Primera Edición. Imprenta de la Sociedad Tipográfico-Editorial, Madrid. Pág. 450).

propiedad, existiendo siempre la propiedad del terreno sobre el que se levanta la edificación.¹⁷

e. **TEORÍA DE LA PERSONA JURÍDICA:** Sostenida -entre otros- por Carnelutti, quien parte del supuesto que la propiedad horizontal constituye un ente colectivo y social y lo elevan a categoría de persona.¹⁸

f. **PROPIEDAD CON CARACTERES Y REGULACIONES PROPIAS:** Para el Dr. Nicolás Vegas Rolando, en la propiedad horizontal se conjugan dos propiedades, una que es el dominio sobre el apartamento, local u oficina, conforme lo previsto en el artículo 545 del Código Civil; y otro, un derecho sobre las cosas comunes que se ejerce conjuntamente con el derecho de propiedad sobre el bien (apartamento, oficina o local), en forma indivisible.¹⁹

I.1.2. Características del Sistema de Propiedad Horizontal.

La propiedad horizontal no debe confundirse con la copropiedad, ni con la comunidad, pues, como bien dice Fuenmayor, la propiedad horizontal ha alterado el concepto de propiedad, y su postulado básico consiste en el interés social que se satisface por medio de una combinación de intereses individuales y colectivos.²⁰

Son características del régimen de la propiedad horizontal:

- Es un régimen específico para edificios divididos por apartamentos y locales susceptibles de apropiación independiente.

¹⁷ SIMONELLI, Luci. "*El Derecho de Superficie*". Turín, 1927, citado por Fuentes Lojo, "*Suma de la propiedad por apartamentos*", pág. 288.

¹⁸ CARNELUTTI, Francesco. "*Personalità giurídica et autonomia patrimonial, nella società en ella comunione en Stadi di Diritto*". Roma 1916, citado por Vegas Rolando, Nicolás, "*La Propiedad Horizontal en Venezuela*", pág. 36.

¹⁹ VEGAS ROLANDO, Nicolás. Ob. cit. Pág. 38.

²⁰ FUENMAYOR, José Andrés (1953). "*Estudios acerca de algunos aspectos jurídicos de la Propiedad Horizontal*"... Pág. 19.

- La enajenación de apartamentos y locales sólo se podrá realizar una vez cumplidas las formalidades de protocolización del documento de condominio.
- Concurren los locales y apartamentos con las cosas comunes.
- Concurren dos derechos; a saber, el derecho de propiedad individual sobre cada apartamento o local y el derecho de copropiedad o propiedad común compartida sobre las cosas comunes del inmueble, indispensable para el disfrute y aprovechamiento de los apartamentos o locales.
- Convergen las obligaciones de los copropietarios en lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes, con las limitaciones o restricciones del derecho de propiedad individual, consagradas en el documento de condominio, su reglamento y en la Ley de Propiedad Horizontal.

En nuestra legislación venezolana, en lo atinente a la propiedad horizontal, surgen tres elementos como constitutivos de dicha propiedad:

1º La propiedad privada, sobre un determinado espacio en el edificio.

2º La propiedad común compartida entre varios copropietarios, sobre espacios comunes; y,

3º La existencia de una administración, la cual vela por la conservación de los derechos y bienes comunes, encargada de cumplir las obligaciones del condominio.

CAPÍTULO II

II.1. El Condominio.

El condominio puede definirse como el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas sobre una cosa mueble o inmueble que ejercen sobre ella el dominio de sus partes indivisas. Bajo otro punto de vista el condominio implica un conjunto de capitales que se fijan un objetivo común mediante el ejercicio compartido de la propiedad de una cosa, diferenciándose así del "consorcio" que prima facie representa la unión de distintas personas.

II.1.1. Naturaleza Jurídica del Condominio.

La doctrina más acertada señala que es el derecho real de dominio de sujeto múltiple.

II.1.2. Caracteres.

El condominio al igual que el derecho de propiedad, al ser un derecho real, es:

- a. **Absoluto.** Derecho a poseer la cosa, disponer o servirse de ella. Usarla y gozarla.
- b. **Perpetuo.** Su no uso no implica la pérdida del derecho real.
- c. **Exclusivo.** Según cada condómino tiene el derecho de disponer y decidir el destino sobre su cuota parte.

Se ha dicho supra que no debe confundirse la propiedad horizontal con la copropiedad ni con la comunidad.

El condominio, entendido no como los condóminos que conforman la propiedad horizontal, sino aquél grupo de personas que dicen adquirir uno o varios bienes en comunidad, surge o radica en cuatro causas, a saber:

LA CAUSA MATERIAL del condominio, la cual, está dada por un conjunto de capitales de distintas personas que ejercen un DERECHO REAL autónomo. Esa causa material puede tener como origen la voluntad de las partes; también puede generarse por otras razones como el testamento y la ley. A diferencia de la sociedad civil, en ésta cada socio es gerente, mientras que en el condominio simplemente funge como un gestor; en la sociedad el capital es movable, mientras que en el condominio la cosa sobre la que se ejerce es siempre la misma; en la sociedad se puede ganar o perder; en el condominio la cosa se usa y goza en común pero no aumenta ni disminuye como consecuencia del uso; en la sociedad las resoluciones se toman conforme lo dispone su contrato, estando todos presentes o no, mientras que en el condominio en las cuestiones atinentes a su administración, resuelve la mayoría, estando todos sus titulares presentes y si hay empate, no habiéndose optado por el arbitraje, resuelve el juez. Asimismo, se requiere, en la sociedad, la presencia de capitales de distintas personas gravitando su cuantía en la toma de decisiones. Completa la causa material la existencia de una cosa. En el condominio no hay masa, término con que se puede hacer alusión a la causa material de la sucesión indivisa que nos pone frente a una *universitas iuris*, compuesta por "bienes diversos". En el condominio sólo puede haber "cosas" y el término "masa" para mencionar aquello sobre lo que se ejerce, estaría mal utilizado, dado que ésta, por naturaleza, es informe y si no hay forma no hay cosa (forma dat esse rei).²¹

LA CAUSA FORMAL. Se da por la concurrencia de diversas personas que ejercen, cada una, el dominio sobre una parte indivisa, o sea, que tienen una cuota proporcional a su aporte (pro parte indivisa), sobre la que ejercen el derecho de disposición (*ius abutendi*), sin que importe el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad de la cosa, que recepta la doctrina

²¹ Forma dat esse rei - "La forma da el ser a la cosa".

romana: "*Totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*".²² Debe tenerse en cuenta que conforme la corriente romanística, el "*dominium*" no era un "*ius*" sino una "*plena in re potestas*", en cuya virtud "una cosa es mía" (*mea res est*),²³ o sea que el dominio era una cualidad de la cosa, mientras que en la "*communio*" lo es de la parte que de ella se tiene. Si hubiera "*dominium*", sería "exclusivo", por cuanto ni la posesión ni el dominio pueden estar en cabeza de dos personas solidariamente (*nec dominium nec possessio duorum in solidum esse potest*) o sea que la totalidad de la cosa podría ser dispuesta por cualquiera de ellos.²⁴

El "*ius abutendi*" (derecho de disposición inherente a la propiedad)²⁵ que cada condómino tiene sobre su parte indivisa y que puede ejercer sin el consentimiento de los demás copropietarios está claramente reconocido en el artículo 765 del Código Civil, estableciéndose empero en el artículo 763 *eiusdem* que no puede un comunero realizar innovaciones, en la cosa común, incluso en caso de reportar ventajas a todos los comuneros, si los demás no consienten en ello, con excepción de lo dispuesto en el artículo 764 *ibídem*, que permite, a los fines de la administración y mejor disfrute de la cosa, que los acuerdos tomados por la mayoría, (más de la mitad) serán obligatorios, incluso para las minorías que estén en desacuerdo.

LA CAUSA FINAL. Etimológicamente la "*communio*" (COM - MUNIO: defensa compartida), significa la concurrencia de varias personas para la mejor custodia y conservación de una cosa, por lo que su causa final objetiva radica en "su utilización y aprovechamiento económico", de manera tal que se logre un uso y goce compartido que beneficie a los intereses que los condóminos tienen "en común" y no al particular de "alguno de ellos" y se respete su "destino".

²² Fragmento de Ulpiano: "no puede ser de dos íntegro el dominio o la posesión, ni cualquiera ser señor de parte de la cosa, sino que tiene en parte el dominio de la cosa sin dividir" ("*totius corporis pro indiviso pro parte dominium habere*" - Dig. 18, 6, 5, 15.

²³ *Mea res est* - "Una cosa es mía".

²⁴ *Nec dominium nec possessio duorum in solidum esse potest* - "La totalidad de la cosa podría ser dispuesta por cualquiera de ellos".

²⁵ "*Ius abutendi*" - Derecho de disposición inherente a la propiedad.

La causa final subjetiva (intención o motivo) está dada por las innumerables circunstancias que hubieran impulsado la constitución del condominio, teniendo en cuenta que por vía hereditaria o legal se puede "incidir" en un condominio ("*communio incidens*") sin quererlo ni albergar intenciones al respecto. El uso, goce y posesión de la cosa debe resultar posible para todos, y si "por la calidad de la cosa" o "por la oposición de alguno de los condóminos", no se diere tal supuesto, resolverán todos en reunión (artículo 764 C.C.)²⁶ el modo de administrarla, siendo decisivo, conforme a tal artículo, el voto de la mayoría; debiendo cada comunero, de acuerdo a su porción, conforme lo previsto en el artículo 762 del código sustantivo, contribuir con los gastos para la conservación de la cosa común, pudiendo, -incluso- ser obligado por los demás.²⁷

Del estudio de la causa final objetiva resulta que en el condominio, el "*ius utendi et fruendi*" (derecho de uso y disfrute),²⁸ desmembrado del "*ius abutendi*" (derecho de disposición), se ejerce sobre la cosa, con las limitaciones propias de la misma "*communio*" y se disfruta en proporción a la cuota con que cada uno concurre a su formación, o en la establecida contractualmente.

LA CAUSA EFICIENTE puede estar dada por la voluntad de las partes, la ley o por disposiciones de última voluntad.

Esta comunidad ordinaria, difiere considerablemente de la comunidad que surge cuando se adquiere un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.

²⁶ *Código Civil de Venezuela* (1982). Gaceta N° 2.990 Extraordinaria del 26 de julio de 1982. **Artículo 764:** "Para la administración y mejor disfrute de la cosa común, pero nunca para impedir la partición, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los comuneros, aun para la minoría de parecer contrario.

No hay mayoría sino cuando los votos que concurren al acuerdo representan más de la mitad de los intereses que constituyen el objeto de la comunidad. Si no se forma mayoría, o si el resultado de estos acuerdos fuese gravemente perjudicial a la cosa común, la autoridad judicial puede tomar las medidas oportunas y aun nombrar, en caso necesario, un administrador".

²⁷ (C.C. - 1982) - **Artículo 762:** "Cada comunero tiene derecho de obligar a los demás a que contribuyan con su porción a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo a éstos la facultad de libertarse de tal deber con el abandono de su derecho en la cosa común".

²⁸ "*Ius utendi et fruendi*" - Derecho de uso y disfrute.

Así el propietario del apartamento o local puede enajenarlo, gravarlo o realizar cualquier acto, entre vivos o por causa de muerte, sin que el resto de los copropietarios tenga derecho de preferencia alguno. Podrá cada propietario, respecto de su apartamento o local, modificar los elementos ornamentales, instalaciones y servicios, siempre y cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura o estado y apariencia exterior; sin embargo, siendo a su vez copropietario de una serie de “cosas comunes” (terreno donde se construyó el edificio, escaleras, ascensores, azoteas, sótanos, patios, jardines (salvo que sólo tengan acceso a ellas a través de un apartamento o local exclusivamente) instalaciones de luz, agua, gas, tanques, bombas de agua, incineradores etc.), cancelará una cuota de participación, con relación al total del valor del inmueble de su exclusiva propiedad. A mayor metraje del inmueble, mayor la cuota de participación a pagar por los bienes comunes. Las mejoras en las cosas comunes sólo podrán realizarse si están de acuerdo en ello el 75% de los propietarios.

Todos los propietarios tienen el deber de contribuir con los gastos comunes; esta obligación sigue siempre a la propiedad, incluso los gastos causados con anterioridad a la adquisición de la cosa. Esos gastos comunes son reflejados por el administrador en una planilla de condominio que se emite mensualmente, en la que se especifica el rubro, el monto total causado en el mes y la cuota parte que corresponde pagar al copropietario, estableciendo el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal que estas planillas, respecto de los gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva.²⁹

A objeto de desarrollar la obligación de los copropietarios de contribuir con los gastos comunes, cuyo incumplimiento da lugar a la demanda judicial a fin de lograr el cobro de tales gastos, aunado al carácter de fuerza ejecutiva que le otorga la ley a las planillas pasadas por el administrador al propietario, -atributo este que será analizado en capítulo separado-,

²⁹ (LPH – 1983) – Art. 14: Transcrito en nota N° 2.

debemos previamente, considerar el documento de condominio, de cuyo contenido derivan los deberes y derechos de los condóminos.

II.2. El Documento de Condominio.

El artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal establece que antes que se proceda a la enajenación de los apartamentos o locales que conforman el edificio, el propietario o propietarios del inmueble declararán por documento protocolizado en la Oficina de Registro, su voluntad de venderlos separadamente; de ahí que, el primer requisito exigido por la ley para vender los apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal, consiste en que se haya otorgado el correspondiente documento de condominio, el cual constituye el estatuto regulador del mismo.³⁰

³⁰ (LPH – 1983) – **Artículo 26:** “Antes de proceder 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 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 1.926 (sic) del Código Civil.

Se acompañará el documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes, los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes, los de sus dependencias e instalaciones, y, en su caso, los de sus modificaciones esenciales donde deben estar demarcadas claramente las áreas comunes. Todos los planos a que se refiere el aparte anterior deberán ser previamente conformados por el proyectista de la obra, o, en su defecto por un profesional autorizado, quien hará constar que el 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 apartamento, 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”.

Se trata de un documento formal, escritura pública, otorgada ante el Registrador Inmobiliario competente, a través del cual, el propietario del inmueble, declara su voluntad de destinarlo para ser enajenado por apartamentos o locales; describe cada una de las unidades; establece los derechos y obligaciones, acompañando además los planos arquitectónicos, debidamente conformados y autorizados por los organismos correspondientes, todo de acuerdo a lo previsto en el señalado artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal.

El documento de condominio es -como se dijo- el estatuto generador del sistema de propiedad horizontal; por tanto, constituye un requisito indispensable para la administración y funcionamiento del inmueble, el cual, debe encontrarse debidamente protocolizado en la Oficina de Registro que corresponda a la jurisdicción donde esté ubicado el bien, antes de procederse a la enajenación de los apartamentos o locales.

II.2.1. Naturaleza Jurídica del Documento de Condominio.

Para algunos autores, el documento de condominio es un contrato normativo. Para otros se trata de normas meramente convencionales.

En Venezuela la jurisprudencia ha reconocido el carácter contractual del documento de condominio, dado que actualmente no se requiere, como en el pasado, que conste el acuerdo de voluntades, ya que actualmente existe el contrato de adhesión. Por tal razón, en nuestro país, el documento de condominio no resulta de un acuerdo de voluntades; tal instrumento, es un acto jurídico, porque nace por imperio de la ley y de la voluntad única del propietario original del edificio que lo va a vender bajo el régimen de propiedad horizontal; el documento que emana de su voluntad, produce efectos jurídicos para todos los copropietarios de un edificio, quienes deben

ajustar sus relaciones a aquél, y al mismo tiempo representa el estatuto supremo que regula el consorcio de propietarios.³¹

II.2.2. Requisitos que debe contener el Documento de Condominio, de acuerdo a lo previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

- a. Declaración del propietario o propietarios de enajenar el edificio por apartamentos o locales.
- b. Mención de los títulos de donde deviene la propiedad.
- c. Destino del inmueble.
- d. Valor del inmueble.
- e. Valor de cada apartamento, local, estacionamiento y cualquier bien susceptible de enajenación.
- f. Gravámenes que pesan sobre el inmueble.
- g. Especificación de pisos, apartamentos, locales y dependencias, con indicación de sus linderos.
- h. Descripción de todas las áreas comunes a los apartamentos y locales.
- i. Descripción de áreas comunes limitadas a ciertos apartamentos o locales.
- j. Porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes, así como los derechos y obligaciones atribuidos a cada apartamento o local con base en el valor total del inmueble.
- k. Cualquier otra circunstancia que regule el uso y funcionamiento del inmueble.

³¹ PALMEIRO, Andrés. "*Tratado de la Propiedad Horizontal*". Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1974. Pág. 202

II.2.3. Deberes y Derechos de los Condóminos.

El sistema de propiedad horizontal establece para el propietario de un apartamento o local, deberes y derechos, referidos tanto al bien de su propiedad y demás bienes privados que ostenta, como a los bienes o cosas comunes del bien.

Respecto a los deberes u obligaciones, el propietario de un apartamento o local sometido al sistema de propiedad horizontal debe cumplir con las obligaciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal y el documento de condominio.

En cuanto al bien de su propiedad, puede disponer de él por cualquier acto. Tiene el dominio absoluto.

En lo atinente al uso y disfrute, por el hecho de pertenecer al régimen de propiedad horizontal, existen ciertas limitaciones, conforme lo pautado en el artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal.³²

En lo concerniente a los derechos, el sistema de propiedad horizontal otorga al propietario de un apartamento o local, una serie de derechos, referidos tanto a su unidad como a las cosas comunes.

El propietario goza del derecho de propiedad sobre su bien y tiene el dominio colectivo sobre la universalidad de bienes comunes, como derecho inherente e inseparable a su propiedad. Por pertenecer al régimen de

³² (LPH – 1983) – **Artículo 3°**: “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”.

propiedad horizontal la ley le otorga el derecho de expresar su voluntad sobre la administración y conservación de las cosas comunes; a formar parte de la asamblea general de condominio; a integrar la junta de condominio; a ejecutar por sí solo, actos de urgente necesidad en lo que a la administración y conservación se refiere, siempre y cuando el administrador no actúe; y a impugnar ante las autoridades competentes todo acuerdo que considere contrario a la ley.

Conforme el artículo 545 del Código Civil, la propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la ley.³³

A través del derecho de propiedad se ejerce el dominio absoluto del apartamento, oficina o local. El propietario puede enajenar, gravar o realizar toda clase de actos entre vivos o por causa de muerte. Su derecho de disposición es absoluto, no requiere la opinión o autorización de los demás copropietarios, quienes tampoco gozan del derecho de preferencia en caso de enajenación de alguno de los apartamentos o locales, de acuerdo a lo previsto en el artículo 2º de la Ley de Propiedad Horizontal.³⁴

No obstante, los otros dos atributos del derecho de propiedad, esto es, el uso y disfrute, sí están sometidos a restricciones y obligaciones, lo que se evidencia claramente del antes transcrito artículo 3 de la ley que establece siete obligaciones que obviamente restringen el derecho de propiedad.

Existen también derechos del propietario del local o apartamento sobre las cosas comunes, quien puede usarlas y disfrutarlas según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios, a menos que se trate de un bien común que por disposición de la ley esté atribuido a determinado propietario.

³³ *Código Civil de Venezuela* (1982). **Artículo 545:** “La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas por la Ley”.

³⁴ (*LPH – 1983*) – **Artículo 2:** “Los apartamentos y locales a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos entre vivos por causa de muerte. En caso de enajenación de un apartamento o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de preferencia”.

II.2.4. La obligación del condómino de contribuir con los gastos comunes del inmueble.

Las cosas comunes son necesarias para la existencia, seguridad y conservación del inmueble y para permitir el uso y disfrute de cada uno de los apartamentos o locales. Cada copropietario es dueño de una cuota parte que recae sobre la universalidad de las cosas comunes, estipuladas tanto en la Ley de Propiedad Horizontal como en el documento de condominio. Este uso de las cosas comunes es indivisible.

En efecto, las cosas comunes se caracterizan por ser elementos que son esenciales a su propia naturaleza, a saber:

- a. Son bienes propios. “Con la particularidad que están en comunidad”³⁵
- b. Indivisibilidad. En principio la comunidad es indivisible, pero la propiedad horizontal, por sus peculiares características, conlleva a la indivisibilidad de las cosas comunes, ya que ellas tienen como destino preciso el de servir a las cosas privativas, y mientras aquellas subsistan las cosas comunes no pueden dividirse;
- c. Inalienabilidad. Las cosas comunes no pueden ser vendidas y están destinadas a servir al bien propio;
- d. Inembargables. Se ha sostenido que las cosas comunes son inembargables, cuando se trata de embargos preventivos. Este es un atributo de todos los bienes inmuebles (no susceptibles de embargos preventivos),³⁶ por lo tanto también de los bienes comunes. Éstos sólo serán susceptibles de embargo ejecutivo conjuntamente con el inmueble.

³⁵ AGUILAR GORRONDONA, José Luis. “*Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal de 1978*” Edit. Arte, 1983. Pág. 6.

³⁶ POIRIER, P. “*La Propiedad Horizontal*”. Pág. 31.

Asimismo, esas cosas comunes que el copropietario puede usar, requieren de cuidado, mantenimiento, reparación y conservación, de ahí que, tiene el copropietario el derecho que se le informe de tales gastos de administración y conservación, así como a que se le consulte respecto de las mejoras que requieran, surgiendo el deber del copropietario de contribuir con los gastos comunes, los cuales de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal son:

- a. Los causados por la administración, conservación, reparación o reposición de cosas comunes;
- b. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75%) por lo menos, de los propietarios;
- c. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Ha dicho sobre las cosas comunes en materia de propiedad horizontal, el doctor Rafael Ángel Briceño, citando a su vez a Silvio Rodríguez y Somarrina Undurraga, que: “Cosas o bienes comunes son las porciones materiales e inmateriales del edificio destinadas al uso y disfrute de todos los dueños de partes privativas o de algunos de ellos. (...) De la indivisibilidad e integridad de tales bienes y de su complementariedad con los privativos depende la subsistencia y el buen funcionamiento del sistema. Esta situación resulta consagrada por el art. 8º, con arreglo al cual cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás (destino real).

Se trata, pues, de una comunidad jurídica en la que cada miembro tiene una cuota ideal o intelectual de propiedad, no sobre cada cosa en particular, sino sobre la universalidad del condominio. Frente a esa

universalidad cada propietario está limitado por el derecho igual de los demás copartícipes”.³⁷

Así pues, el propietario de un apartamento o local contribuye con tales gastos a través de su cuota de condominio, consistente en el porcentaje que tiene cada apartamento o local en relación con el valor total del edificio. El documento de condominio ha de expresar el valor del edificio, el valor de cada apartamento o local y el porcentaje o cuota para determinar las cargas y beneficios.

Si los apartamentos o locales que conforman un edificio no tienen el mismo metraje, sus valores en el documento de condominio son diferentes; y por ende, distintos los porcentajes o cuotas que cada copropietario debe pagar.

Si el propietario no cumple sus obligaciones (artículo 3 de la Ley de Propiedad Horizontal) en ninguna forma, la Asamblea General, con el voto del 75% de los propietarios que representen a la comunidad, está facultada para intentar una acción de responsabilidad civil de daños y perjuicios, como mecanismo para corregir la conducta del propietario infractor.³⁸

Diferente es cuando el propietario incumple las obligaciones de cancelar los gastos comunes que de acuerdo a su alícuota le corresponden. En este caso el administrador o la Junta de Condominio, podrán demandar el cobro de tales planillas de condominio.

II.3. La Cuota de Condominio.

La cuota de condominio, como porcentaje a ser pagado por cada copropietario dependiendo del metraje de su propiedad, se encuentra

³⁷ BRICEÑO, Rafael Ángel. “*De la Propiedad Horizontal*”. 2ª edición. Año 1996. Pág. 91.

³⁸ (LPH – 1983) – Art. 3º: Transcrito en nota N° 32.

especificada en el documento de condominio; y, a los fines de su cobro, se refleja en un formato denominado planilla o recibo de condominio.

Este formato debe recoger los gastos causados por el mantenimiento de las cosas comunes de un conjunto residencial o de viviendas, en un periodo determinado, y en el mismo se deben plasmar las erogaciones por concepto de consumo de agua y electricidad del edificio, mantenimiento de ascensores, artículos de limpieza, entre otros. Debe también reflejar el sueldo del personal de conserjería y sus prestaciones sociales. El apartado para el fondo de reserva también debe cargarse a esta relación de gastos.

El Recibo de Condominio consta básicamente de tres partes, a saber:

La primera parte, o *encabezado del formato*, debe contener lo siguiente:

- Identificación o nombre del edificio o conjunto residencial.
- Identificación del propietario del local o apartamento.
- Número del apartamento o local.
- Periodo al que corresponde el pago.
- Alícuota del inmueble que se aplica a los gastos comunes, de acuerdo a lo previsto en los artículos 7 y 26 de la Ley de Propiedad Horizontal. Esta alícuota es, conforme el artículo 7 de la Ley de Propiedad Horizontal, un porcentaje que se establece en el documento de condominio, en función del valor del inmueble del que se es propietario. Este valor viene dado por la cantidad de metros cuadrados del mismo. Se supone que a mayor cantidad de metros cuadrados, mayor valor. El cálculo de la alícuota se obtiene de dividir el valor de cada inmueble entre la totalidad del valor del edificio o conjunto residencial donde se reside. En otras palabras, se divide el valor de cada apartamento o dependencia, entre el valor total de la comunidad residencial; el resultado se

multiplica por cien. Este valor o indicador será aplicable a los gastos comunes causados durante un periodo determinado, reflejados en el recibo de condominio.³⁹

- Monto a cancelar.

La segunda parte, o *cuerpo del formato*, contiene la relación de gastos causados durante un periodo determinado (de preferencia mensual). Los gastos que se reflejan en esta parte son los comunes y no comunes, esto es:

- I. Los gastos comunes tipo, fueron mencionados en el párrafo anterior. Los no comunes pueden ir relacionados a la par de los comunes, o posteriores a éstos, pero antes del final del recibo de condominio. Regularmente se relacionan luego de detallados y totalizados los gastos comunes. Han de separarse unos de otros, ya que los gastos no comunes no tienen incidencia ni en la alícuota ni en el fondo de reserva.
- II. Los gastos no comunes son todos aquellos que no se reparten entre el total de la comunidad de propietarios, sino que se cargan o imputan al propietario o propietarios que lo originen. Ejemplo de ello pudiera ser la filtración de un apartamento que perjudique un área común como son los pasillos. Si la administración del condominio efectúa estas reparaciones, el costo de las mismas debe ser aplicado al propietario que haya causado tal situación, y debe reflejarse en el recibo de condominio de este propietario; el cargo de cuotas extraordinarias; el agua individual de cada apartamento; cuotas de asociaciones de vecinos o juntas comunales; servicios como el de vigilancia, tanto de la calle como

³⁹ (LPH – 1983) – **Artículo 7:** “A cada apartamento se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada apartamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime”.
(LPH – 1983) – **Art. 26:** Transcrito en nota N° 30.

del edificio, no deben ser cargados como gastos comunes ya que los mismos, en modo alguno siguen a la propiedad, y evidentemente no forman parte indivisible de ésta.

La tercera parte, o *final del formato*, normalmente se utiliza para información general, como por ejemplo, el monto del fondo de reserva, el apartado de prestaciones sociales del personal de conserjería y de mantenimiento (si lo hubiere), y cualquier otra información de interés para la comunidad de propietarios. Esta última parte también debe reflejar la forma de cancelación de la cuota, que de preferencia debe hacerse con depósito bancario, transferencia bancaria o cheque; cualquiera de éstas, a nombre del condominio del edificio, del conjunto residencial o de la administradora; nunca a nombre de algún miembro del condominio en particular, o persona natural. Si se va a pagar en la oficina del administrador o de la junta de condominio, es recomendable hacerlo de la misma forma y no en efectivo.

Una vez elaborado el recibo o planilla, el mismo debe entregársele a cada propietario, o a la persona que habite el inmueble, para que esté informado de la deuda con el condominio, y su posterior cancelación, conforme lo estatuido en los artículos 7, 12 y 13 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH).⁴⁰

⁴⁰ (LPH – 1983) – **Art. 7:** Transcrito en nota N° 39.

(LPH – 1983) – **Artículo 12:** “Los propietarios de apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 72, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a un apartamento en los casos autorizados por esta Ley, serán por cuenta del propietario de dicho apartamento la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su apartamento en favor de los propietarios restantes. En tal caso, el apartamento abandonado se hace común a éstos, en proporción a los porcentajes que les corresponden sobre los bienes comunes a todos los apartamentos.

El propietario que abandone su apartamento deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio, acompañada del documento donde conste el abandono”.

(LPH – 1983) – **Artículo 13:** “La obligación del propietario de un apartamento o local por gastos comunes sigue siempre a la propiedad del apartamento o local, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto.

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

La cuota de condominio debe ser pagada puntualmente; regularmente dentro de los quince (15) días continuos del mes siguiente al cual corresponde el recibo, y así pueda el administrador cumplir con las atribuciones que le confiere el artículo 20 de la Ley.⁴¹ A tales efectos la empresa administradora envía en forma anticipada a cada copropietario, un recibo de cobro, el cual, no es más que una copia del recibo original de condominio, en el que se discrimina la cuota y monto a pagar.

De acuerdo con el artículo 14, de la Ley de Propiedad Horizontal, el recibo de condominio tiene fuerza ejecutiva; es decir, ante situaciones de impagos o retrasos en los pagos de algún o algunos propietarios, el administrador o la junta de condominio podrán ejercer acciones legales contra el moroso o los morosos que incurrieran en estos hechos.⁴²

II.3.1. Naturaleza Jurídica de la Cuota de Condominio.

Tal y como se señaló supra, la obligación de pagar la cuota de condominio sigue siempre a la propiedad; incluso los gastos causados con

⁴¹ (LPH - 1983). **Artículo 20:** "Corresponde al administrador:

- a) Cuidar y vigilar las cosas comunes;
- b) Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación, 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 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: a) Asamblea de propietarios, b) Actas de la Junta de Condominio, c) Libro diario de la contabilidad. Estos libros deberán ser sellados por un Notario Público o un Juez de Distrito, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble;
- h) Presentar el informe y cuenta anual de su gestión.

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

⁴² (LPH - 1983) - **Art. 14:** Transcrito en nota N° 2.

anterioridad a la adquisición de la cosa, razón por la cual se sostiene que estamos en presencia de una “obligatio propter rem”.⁴³

Así, la deuda por concepto de cuotas de condominio persistirá independientemente de la venta del bien; por tanto, su propietario no podrá aducir que adquirió el inmueble con posterioridad a la existencia de la deuda, estando obligado a pagar la totalidad de la misma, so pena de ser demandado por el cobro total de la deuda, pudiendo repetir contra el propietario anterior que le vendió el bien, salvo pacto en contrario, esto es, que el nuevo comprador haya manifestado que asumiría tal deuda; en algunos casos, dependiendo del monto de la misma, esta suma forma parte del precio de venta del bien.

II.3.2. Caracteres.

La cuota de condominio se refleja en un recibo o planilla, donde se detallan los gastos comunes y no comunes. Respecto de los comunes, éstos se rigen por el principio que la copropiedad no es otra cosa que un estado particular de la propiedad; los derechos derivados de ella son los mismos que corresponden al propietario único de la cosa, solamente que la propiedad está repartida entre varias personas. Por lo tanto, cada condómino tiene el uso y el goce de toda la cosa, es decir, que su derecho no se limita a una parte, sino que debe hacerse conforme con el destino de ella y de modo de no deteriorarla en su interés particular. Esto marca una notable diferencia con el propósito exclusivo, porque éste puede cambiar el destino de la cosa.

En consecuencia, los copropietarios están obligados a:

- a. Cuidar la cosa común;
- b. Darle el uso para el cual está destinada;
- c. Impedir su deterioro o desmejora.

⁴³ *Obligatio propter rem* – “Obligación que sigue a la cosa” u “obligación a causa de la cosa”.

En la práctica, el abandono en que se encuentran muchas unidades habitacionales tiene que ver con la falta de recursos económicos para dar mantenimiento a los inmuebles, específicamente, a las áreas comunes (áreas verdes, cuarto de bombas, máquinas, aseo etc.). La alta morosidad de los copropietarios en el pago de las cuotas de condominio, conduce a la insolvencia económica de los condominios, en detrimento de los servicios comunes y de la calidad de vida de las personas que conforman la comunidad. Incluso, la alta morosidad de un porcentaje considerable de condóminos, conduce a que los pocos propietarios solventes, que procuran cumplir sus obligaciones, independientemente del esfuerzo que para ellos represente, sean los que sostengan a toda la comunidad en general, lo que genera que más tarde, éstos (los solventes) también incurran en mora, debido a la falta de consideración de sus condóminos.

Los problemas antes señalados tienen su origen en la falta de una cultura condominal, consistente en el conjunto de valores que permiten una sana convivencia entre condóminos, como son el respeto y la tolerancia; la responsabilidad; el cumplimiento de las obligaciones; la corresponsabilidad y la participación; la solidaridad, y la aceptación mutua. Adicional a esta cultura condominal, también son necesarias acciones enérgicas para quienes no paguen sus cuotas. Al respecto, la Ley de Propiedad Horizontal, establece en el artículo 12 la obligación de los copropietarios de contribuir a los gastos comunes en proporción a la cuota de participación con relación al total del valor del inmueble. Tales pagos pueden ser exigidos por el administrador del inmueble, -conforme lo previsto en el artículo 20 *eiusdem*- haciendo fe contra el propietario moroso, conforme lo dispuesto en el artículo 14 *ibídem*, -salvo prueba en contrario- las actas de asamblea, justificados con los comprobantes que exige la ley.⁴⁴

⁴⁴ (LPH – 1983) – Art. 12: Transcrito en nota N° 40.

(LPH – 1983) – Art. 20: Transcrito en nota N° 41. / (LPH – 1983) – Art. 14: Transcrito en nota N° 2.

II.3.3. Exigibilidad y Recomendaciones para el Cobro.

Cuando un copropietario deja de pagar las cuotas de condominio, el administrador puede exigir su cobro, bien por vía extrajudicial (conciliatoria), o bien por vía judicial, en caso de cumplir lo previsto en el literal e) del artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, caso en el cual, deberá presentar junto al libelo de la demanda, la autorización, cursante al libro de actas de la junta de condominio y las planillas de condominio insolutas, las cuales, conforme lo estatuido en el antes mencionado artículo 14 de la citada ley, -respecto de los gastos comunes- tendrán fuerza ejecutiva.⁴⁵

Resulta imperioso señalar que en caso de accionar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva, no procede el pago de cuotas que no hayan vencido, es decir, no son exigibles. Práctica común de las administradoras, las cuales, al demandar piden que se condene al copropietario moroso a pagar las cuotas de condominio vencidas y las que continúen venciéndose hasta la oportunidad de ejecutar el fallo a dictarse contra el deudor.

Tal pretensión resulta improcedente ya que, tanto el artículo 13 como el 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, establecen la exigibilidad de cuotas causadas. Por tanto, ninguna aplicación tiene en cuanto a exigibilidad de cuotas de condominio que no estuvieren causadas para la fecha de la demanda, toda vez que por tratarse de una reclamación referida a deudas futuras, no se han causado. Distinto ocurre en caso de accionarse por el procedimiento ordinario, en cuyo caso pueden reclamarse las cuotas de condominio que continúen venciendo hasta la fecha en que quede definitivamente firme el fallo.⁴⁶

⁴⁵ (LPH – 1983) – **Art. 20:** Transcrito en nota N° 41. / (LPH – 1983) – **Art. 14:** Transcrito en nota N° 2.

⁴⁶ (LPH – 1983) – **Artículo 13:** “La obligación del propietario de un apartamento o local por gastos comunes sigue siempre a la propiedad del apartamento o local, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto.

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

Muchas juntas de condominio, a los fines de presionar a los copropietarios morosos para que paguen, utilizan la práctica de suspender servicios esenciales.

Sobre tal proceder es necesario señalar que las juntas de condominio no están facultadas para suspender los servicios básicos a los inmuebles que presentan deuda en el pago del condominio.

Si bien la Ley de Propiedad Horizontal, establece al propietario de un apartamento o local la obligación de pagar los gastos comunes que le corresponden al respectivo inmueble, las juntas de condominio no pueden suspender al inmueble los servicios básicos, en virtud de una deuda por tal concepto.

El, tantas veces mencionado, artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal⁴⁷ dispone que:

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

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

En efecto, la Ley garantiza al administrador del inmueble los medios idóneos para intentar el cobro de tales acreencias por vía judicial, confiriéndole a las planillas pasadas por la administración del inmueble al propietario, -respecto de los gastos comunes- fuerza ejecutiva; siendo esta

⁴⁷ (LPH – 1983) – Art. 14: Transcrito en nota N° 2.

característica lo que conduce a demandar por el procedimiento de la vía ejecutiva, el cual no garantiza una recuperación expedita de la acreencia, ya que el mismo se sustancia por los trámites del juicio ordinario o breve -dependiendo de la cuantía- adelantándose la ejecución (característico de este tipo de procedimiento), todo lo cual será objeto de análisis infra.

No obstante, ante la alta morosidad que deben afrontar las administradoras de los condominios, producto a su vez de la severa crisis económica que afecta a nuestro país, se han venido tomando decisiones en las asambleas de co-propietarios, e incluso por parte de los miembros de las juntas de condominio, mediante las cuales se crean reglamentos que establecen la posibilidad de suspender los servicios básicos al inmueble que se encuentre en estado de insolvencia en el pago del condominio, negativa de entrega de llaves de ascensores o de puertas automáticas.

Tales decisiones resultan absolutamente nulas, y aun cuando sean acordadas por mayoría de propietarios, las mismas no pueden afectar derechos y garantías constitucionalmente previstos. En tal sentido, resulta substancial destacar que, según el tratadista Devis Echandía,⁴⁸ citado en jurisprudencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha cuatro (4) de marzo del año 2005. Expediente 04-1518, con ponencia del Magistrado Dr. Pedro Rondón Haaz, se señaló:

“...la facultad de administrar justicia, se trata de una función pública encomendada a un órgano del Estado y que tiene por fin la actuación de la ley a casos concretos. El sistema no está concebido para que los particulares se sustituyan en esta función y de manera anárquica y arbitraria persigan dirimir sus conflictos. Esto es una función del Poder Público, que a través de los órganos respectivos, previstos en la Carta

⁴⁸ ECHANDIA, Hernando Devis. *“Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso”*. Tomo I. Biblioteca Jurídica Diké. Medellín. Colombia.

Fundamental, les corresponde impartir justicia (órganos del Poder Judicial)”.⁴⁹

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

“Toda autoridad usurpada es ineficaz y sus actos son nulos”.⁵⁰

En consecuencia, tales decisiones de las Juntas de Condominio son consideradas absolutamente antijurídicas, en virtud que, por una parte, usurpan funciones inherentes al Poder Público, específicamente, al Poder Judicial; y, por la otra, las mismas atentan contra derechos fundamentales amparados en la Constitución de la República, como el derecho a la integridad física, a la protección del honor, vida privada, reputación, familia, salud, a disponer de los servicios básicos esenciales, a la propiedad, al debido proceso, entre otros. En este orden de ideas, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en la sentencia transcrita parcialmente supra, señaló adicionalmente que:

“...tales actuaciones lesivas, no sólo son censurables porque se arrogan de manera arbitraria y reprochable un derecho del que carecen sino que fundamentalmente atentan contra los derechos y garantías previstos en la Constitución”.⁵¹

⁴⁹ Sentencia N° 167 - Sala Constitucional / Tribunal Supremo de Justicia:
<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/marzo/167-040305-04-1518.HTM>

⁵⁰ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (*Con la Enmienda N° 1 de fecha 15 de febrero de 2009*) – Gaceta Oficial N° 5.908 Extraordinario del 19 de febrero de 2009 – **Artículo 138**: “Toda autoridad usurpada es ineficaz y sus actos son nulos”.

⁵¹ Sentencia N° 167, datos de búsqueda citados en nota N° 49.

Así tenemos, que los copropietarios que se han visto privados de un servicio básico, como resultado de la conducta asumida por la junta de condominio, ante la falta de pago de las cuotas de condominio, recurren a la vía más expedita, cual es, la acción de amparo constitucional prevista en el artículo 27 de la Constitución de la República,⁵² que confiere a toda persona el derecho a ser amparada por los tribunales en el goce y ejercicio de los derechos y garantías constitucionales; y, otorga igualmente a la autoridad judicial competente, la potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida. En este mismo sentido, tenemos lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, el cual preceptúa, que la acción de amparo procede contra cualquier hecho, acto u omisión proveniente de los órganos del Poder Público y “contra el hecho, acto u omisión originados por ciudadanos, personas jurídicas, grupos u organizaciones privadas que hayan violado, violen o amenacen violar cualquiera de las garantías o derechos amparados por esta Ley”.⁵³

Los tribunales de la República conociendo en amparo, ante situaciones de suspensión de servicios (agua, gas, luz, ascensor, estacionamientos) a los inmuebles que forman parte de un condominio, basados en decisiones dictadas por la Sala Constitucional, declaran con lugar tales acciones de amparo constitucional, ordenando a las juntas de condominio, el restablecimiento inmediato del servicio suspendido, basados

⁵² *Constitución Nacional (2009)* – **Artículo 27:** “Toda persona tiene derecho a ser amparada por los tribunales en el goce y ejercicio de los derechos y garantías constitucionales, aun de aquellos inherentes a la persona que no figuren expresamente en esta Constitución o en los instrumentos internacionales sobre derechos humanos. El procedimiento de la acción de amparo constitucional será oral, público, breve, gratuito y no sujeto a formalidad, y la autoridad judicial competente tendrá potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella. Todo tiempo será hábil y el tribunal lo tramitará con preferencia a cualquier otro asunto.

La acción de amparo a la libertad o seguridad podrá ser interpuesta por cualquier persona, y el detenido o detenida será puesto o puesta bajo la custodia del tribunal de manera inmediata, sin dilación alguna.

El ejercicio de este derecho no puede ser afectado, en modo alguno, por la declaración del estado de excepción o de la restricción de garantías constitucionales”.

⁵³ *Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales (1988)* – Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 34060, de fecha 27 de septiembre de 1988 – **Artículo 2:** “La acción de amparo procede contra cualquier hecho, acto u omisión provenientes de los órganos del Poder Público Nacional, Estadal o Municipal.

También procede contra el hecho, acto u omisión originados por ciudadanos, personas jurídicas, grupos u organizaciones privadas que hayan violado, violen o amenacen violar cualquiera de las garantías o derechos amparados por esta Ley.

Se entenderá como amenaza válida para la procedencia de la acción de amparo aquella que sea inminente”.

en una deuda de condominio, ordenando adicionalmente a la junta de condominio que se abstengan en lo sucesivo de efectuar suspensiones de cualquier servicio básico al inmueble; condenando incluso en costas procesales, al considerar el acto lesivo como temerario, y compensar así los honorarios que debió pagar el agraviado.⁵⁴

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

Ante tal situación, deben las administradoras o juntas de condominio procurar la conciliación y mediación con los deudores, a través de profesionales en el área. Indudablemente que el empleo adecuado de tales medios alternativos de resolución de conflictos presenta grandes ventajas, como lo son la rapidez, flexibilidad, bajos costos, eficiencia y eficacia, entre otros; y, en caso de no obtenerse resultados positivos a través de tales medios, subsiste la posibilidad de acudir a la vía jurisdiccional, para hacer efectivo el cobro de las deudas por condominio bajo el imperio de la ley.

⁵⁴ Sentencia N° 1658 SC-TSJ: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/Junio/1658-160603-03-0609.htm>.

CAPÍTULO III

III.1. Los Documentos con Fuerza Ejecutiva.

De manera indistinta se utilizan las expresiones título ejecutivo y documento con fuerza ejecutiva, atribuyéndosele las mismas características y consecuencias.

El título ejecutivo se ha entendido como aquel documento al cual la ley le atribuye la suficiencia necesaria para exigir el cumplimiento forzado de una obligación que consta en él.

Por lo general, en los diversos ordenamientos jurídicos sólo la ley puede crear títulos ejecutivos. Las partes no pueden crearlos, pues ellos no miran sólo al interés particular de los contratantes, sino que contemplan un interés público comprometido, lo que se constata al reservar el procedimiento ejecutivo a aquellas obligaciones cuya existencia y exigibilidad se hayan reconocido y declarado por algún medio legal.

III.1.1. Naturaleza Jurídica de la Fuerza Ejecutiva Documental.

Mucho se ha discutido sobre la naturaleza y función, del título ejecutivo, discrepándose sobre si lo determinante era su carácter de acto que tiene eficacia constitutiva por ser fuente inmediata y autónoma de acción ejecutiva; o si, por el contrario, lo relevante era su condición de documento al que la ley atribuye el efecto de prueba íntegra del crédito cuya ejecución se pretende. Afortunadamente esa vieja polémica doctrinal se ha superado, concibiéndose el título ejecutivo como aquel acto documentado al que la ley le asigna la singular virtualidad de abrir, sin previa fase de cognición, el proceso de ejecución.

En definitiva, el título ejecutivo proporciona un derecho de naturaleza jurídico material y de contenido concreto, que no es otro que el derecho a obtener, de manera adelantada la ejecución de una sentencia que resultaría

favorable al demandante, lógicamente sometido a la concurrencia de los presupuestos y al cumplimiento de los requisitos legalmente exigibles. El título ejecutivo incorpora el derecho subjetivo al documento, corporiza el derecho. De este modo, quien figure como acreedor en un título ejecutivo podrá instar y obtener del juez, inaudita altera parte, el despacho de ejecución, pero ello no garantizará en todo caso el éxito de la ejecución, en especial si el ejecutado se opone a la misma y demuestra que el ejecutante carece de acción ejecutiva.

Por otro lado, es necesario señalar que, tanto la doctrina como la jurisprudencia de la extinta Corte Suprema de Justicia, establecían que el carácter ejecutivo de los títulos nace de la ley y no de la voluntad de las partes. Hacían hincapié en que los otorgantes, si desean que los actos que documentan tengan fuerza ejecutiva, han de ajustarse a los requisitos de forma y contenido que de modo taxativo impone la ley, puesto que la autonomía privada no llega hasta el extremo de convertir en ejecutivo a un título que procesalmente no lo es.

Así, se señalaba que el título ejecutivo por excelencia era la sentencia, la cual, una vez definitivamente firme da lugar a la ejecución de la misma. Posteriormente se estableció que los documentos señalados en el Código Adjetivo como idóneos para demandar por el procedimiento monitorio o por intimación, de no formular el demandado oposición, adquiere el carácter de título ejecutivo con características similares a la de una sentencia definitivamente firme.

Indicó la extinta Corte Suprema de Justicia en sentencia N° 83-79, de fecha 14/6/1979 (Municipalidad del Distrito Federal vs Recuperadora C.A.) que la condición de título ejecutivo de un documento, no presupone ni envuelve el carácter público de ese documento, pues así como existen instrumentos públicos que no tienen fuerza ejecutiva, existen inversamente títulos ejecutivos que no tienen el carácter de documentos públicos (v°gr° el

vale o instrumento privado reconocido judicialmente por el deudor, a que hace referencia el artículo 523 del derogado Código de Procedimiento Civil, actualmente 630 del Código Adjetivo).

Asimismo, resulta oportuno señalar que, Sala Constitucional, en sentencia N° 2.238, del 23 de septiembre de 2002, (FONDOCOMUN en Amparo) con ponencia del Magistrado Dr. Jesús Eduardo Cabrera Romero, estableció, acogiendo el criterio jurisprudencial que ya había sido expresado por la Sala de Casación Civil de la extinta Corte Suprema de Justicia en Sentencia del 04 de Julio de 1995 (L. Molina contra A. Vargas, expediente N° 95-044), con ponencia del Magistrado Dr. Carlos Trejo Padilla, que:

”...La falta de oposición del demandado en un procedimiento monitorio, lo coloca en el mismo estado en que se encuentra el que ha sido condenado por una sentencia definitiva firme, ya que la intimación en su contra que es la sentencia provisoria en esta clase de procesos, se hace firme al no ser objeto de oposición; y como lo ha señalado la jurisprudencia con relación a la fase ejecutoria, no puede haber perención de la instancia sino prescripción de la “Actio Judicati...”

No obstante lo anterior, la Sala Constitucional conociendo de amparos, interpuestos contra sentencias de última instancia, que han declarado inadmisibles las demandas de cobros de condominio por el procedimiento especial de la vía ejecutiva ha concluido que:

“...la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda originaria por cobro de bolívares ciertamente se basó en un criterio erróneo por parte de la jueza de alzada, producto de un error de interpretación acerca del contenido y alcance de los artículos 630 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el único párrafo del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, consistente en considerar que los recibos de condominio que fueron acompañados junto con la misma no son de aquellos que habilitan al justiciable a dilucidar su pretensión por el procedimiento

legalmente establecido, y escogido por la parte demandante para ello como lo fue el de la vía ejecutiva...⁵⁵

...Tal desatino tuvo lugar como consecuencia del **desconocimiento del carácter enunciativo y no taxativo de los documentos a que hace alusión el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil**, en el entendido de que (sic) no sólo son títulos ejecutivos los enunciados en dicha norma, es decir, los instrumentos públicos u otros instrumentos auténticos que prueben clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido; o los vales o instrumentos privados reconocidos por el deudor, como incorrectamente fue considerado por la jueza de alzada, sino cualesquiera otros a los que las distintas leyes existentes en nuestro ordenamiento jurídico le otorguen fuerza ejecutiva, es decir, que lleven aparejada ejecución, como es el caso de las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por los gastos comunes, a que se refiere el único párrafo del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal...”. (Resaltado propio).⁵⁶

A pesar que en sus decisiones la Sala Constitucional, la Sala de Casación Civil y demás tribunales del país, transcriben el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y hacen alusión a que se trata de “...las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios **respecto a las cuotas correspondientes por los gastos**

⁵⁵ (C.P.C. – 1990) – **Art. 630**: Transcrito en nota N° 1.
(LPH – 1983) – **Art. 14**: Transcrito en nota N° 2.

⁵⁶ Sentencia N° 1709 - Sala Constitucional – Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 18/12/2015. Expediente N° 15-0888. Magistrada Ponente: Carmen Zuleta de Merchán. Caso: Condominio de C.C.I.T.C. C.A. vs. Route 6 Accesorios, C.A.

comunes...” (Negrilla, cursiva y subrayado agregado). No analizan, que los casos sobre los que conocen, incluyen en los recibos de condominio gastos no comunes tales como intereses, supuesta indexación, gastos por cobranza, honorarios, cuya procedencia está sujeta al previo pronunciamiento por parte del juzgador; en consecuencia ante la imposibilidad de excluir determinados rubros a los fines de la admisión de la demanda, tal acción no debería admitirse ya que ello conlleva a una medida ejecutiva basada en el monto total demandado.

Efectivamente, obvian los tribunales de la República, incluyendo el Tribunal Supremo de Justicia que no todo título es ejecutivo, no todo acto jurídico contenido en un documento tiene -sin más- carácter ejecutivo, por lo que será única y exclusivamente la ley la que determine qué actos jurídicos documentados de una concreta forma gozan de fuerza ejecutiva; o dicho de otro modo, será la ley la que confiera carácter ejecutivo a determinados títulos y se lo niegue a otros, sin más justificación que el criterio de oportunidad del legislador.

El título ejecutivo no es, en definitiva, una categoría documental especial, ya que el carácter ejecutivo de un título lo es a los meros efectos procesales, lo que nos permite afirmar que el adjetivo ejecutivo importa dentro del proceso, pero resulta indiferente fuera de él. Al margen del proceso, el título es un documento que contiene un acto jurídico, pero dentro de él, no sólo justifica la existencia del proceso mismo sino que, además, cumple una función delimitadora tanto de la pretensión del ejecutante como del objeto de la controversia, pues ni el ejecutante puede pedir -ni el Tribunal conceder- más allá de los precisos límites subjetivos, objetivos, cualitativos y cuantitativos que el título plasma.

Desde una perspectiva estrictamente constitucional, el derecho a la tutela judicial efectiva se vería plenamente colmado si el único título ejecutivo fuese, siempre y en todo caso, una resolución jurisdiccional. En otras

palabras, si nuestro ordenamiento jurídico sólo contemplase la ejecución, precedida de una labor de enjuiciamiento, ningún reproche constitucional podría formularse. No debemos olvidar que el artículo 253 de nuestra Carta Magna dispone que:

“Corresponde a los órganos del poder judicial conocer de las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen las leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias”.⁵⁷

Asimismo el artículo 2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial establece que:

“La jurisdicción es inviolable. El ejercicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los tribunales y comprende a todas las personas y materias en el ámbito del territorio nacional, en la forma dispuesta en la Constitución y las leyes. Las decisiones judiciales serán respetadas y cumplidas en los términos que ellas expresen”.⁵⁸

Es decir, se trata de juzgar y ejecutar lo juzgado, pero en medida alguna se consagra un derecho a ejecutar lo que no ha sido juzgado.

Sin embargo, el Código de Procedimiento Civil,⁵⁹ da paso a la ejecución de determinados documentos públicos (como los instrumentos registrados o autenticados) así como privados (como la letra de cambio, el cheque, facturas aceptadas, documentos negociables o el pagaré), con los

⁵⁷ *Constitución Nacional (2009)* – **Art. 253:** “La potestad de administrar justicia emana de los ciudadanos y ciudadanas y se imparte en nombre de la República por autoridad de la ley. Corresponde a los órganos del Poder Judicial conocer de las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen las leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias.

El sistema de justicia está constituido por el Tribunal Supremo de Justicia, los demás tribunales que determine la ley, el Ministerio Público, la Defensoría Pública, los órganos de investigación penal, los o las auxiliares y funcionarios o funcionarias de justicia, el sistema penitenciario, los medios alternativos de justicia, los ciudadanos o ciudadanas que participan en la administración de justicia conforme a la ley y los abogados autorizados o abogadas autorizadas para el ejercicio”.

⁵⁸ *Ley Orgánica del Poder Judicial (1998)* – Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 5262, de fecha 11 de septiembre de 1998 – **Artículo 2:** “La jurisdicción es inviolable. El ejercicio de la potestad jurisdiccional de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los tribunales y comprende a todas las personas y materias en el ámbito del territorio nacional, en la forma dispuesta en la Constitución y las leyes. Las decisiones judiciales serán respetadas y cumplidas en los términos que ellas expresen”.

⁵⁹ *Código de Procedimiento Civil. (1990)*. Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.209, Extraordinario del 18 de septiembre de 1990.

que se permite ejecutar lo que no ha sido juzgado, es decir, tienen naturaleza de títulos ejecutivos, a pesar de haber nacido al margen de toda actividad jurisdiccional.

III.1.2. Documentos con Fuerza Ejecutiva.

La fuerza ejecutiva de un documento, se reduce a la potestad para compeler la voluntad, y hacer cumplir por vía de la fuerza que emana de un título legítimo, determinadas condiciones. Puede contemplarse desde distintos puntos de vista.

La fuerza ejecutiva es la que acompaña a determinados documentos o títulos ejecutivos que abren la posibilidad de un juicio ejecutivo.

De igual manera, se dice que las sentencias y resoluciones judiciales tienen fuerza ejecutiva, lo que supone la posibilidad de llevar a cabo su cumplimiento de forma coercitiva e incluso por vía de apremio, si no media la colaboración del obligado.

Todo instrumento con fuerza ejecutiva da derecho a su tenedor de demandar por el procedimiento de la vía ejecutiva, previsto en el artículo 630 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.⁶⁰

Sólo los instrumentos con determinadas características pueden denominarse documentos con fuerza ejecutiva.

III.1.3. Clasificación de los Títulos Ejecutivos.

El título ejecutivo puede clasificarse en público o auténtico y privado, según quien haya intervenido en su otorgamiento.

Títulos ejecutivos públicos o auténticos: son aquellos en cuyo otorgamiento interviene un funcionario público con las formalidades prescritas por la ley, y en el ejercicio de sus atribuciones.

⁶⁰ (C.P.C. – 1990) – Art. 630: Transcrito en nota N° 1.

Títulos ejecutivos privados: son aquellos que se extienden por los particulares sin las formalidades legales, y que adquieren carácter ejecutivo por reconocimiento efectuado ante un tribunal, pasando a ser un documento privado reconocido, y por tanto apareja ejecución.

Usualmente este tipo de títulos contienen la prueba de la existencia de una deuda líquida y exigible, y su cobro se acciona a través del procedimiento ejecutivo por intimación, estableciendo el artículo 644 del Código de Procedimiento Civil⁶¹ que se encuadran en este tipo de instrumentos:

- a. Los documentos públicos;
- b. Los documentos privados, reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos;
- c. Las facturas aceptadas;
- d. Las letras de cambio;
- e. Cheques;
- f. Cualesquier otro documento negociable;
- g. Documentos privados; y,
- h. Cartas, misivas admisibles por el Código Civil

En el caso de los documentos señalados en los literales a, b, c, d, e y f, conforme lo estatuido en el artículo 646 *eiusdem*, el juez a solicitud del demandante decretará (imperativo no potestativo o discrecional) la medida cautelar correspondiente (embargo preventivo de bienes muebles, prohibición de enajenar y gravar inmuebles o secuestro de bienes

⁶¹ (C.P.C. – 1990) – Art. 644: “Son pruebas escritas suficientes a los fines indicados en el artículo anterior: los instrumentos públicos, los instrumentos privados, las cartas, misivas, admisibles según el Código Civil, las facturas aceptadas, las letras de cambio, pagarés, cheques y cualesquiera otros documentos negociables”.

determinados). En los demás casos (literales g y h) podrá (potestativo) exigir caución al demandante; ergo, podrá negar la medida.⁶²

De la referida norma (646) se infiere con meridiana claridad que en los casos en que la demanda por intimación (procedimiento ejecutivo) esté fundamentada en un documento privado, no decretará el juez medida alguna para garantizar las resultas del juicio, lo que permite concluir que tales instrumentos no se subsumen dentro de la categoría de los títulos ejecutivos, ya que si bien es cierto que de ellos podría inferirse la existencia de una deuda líquida y exigible de dinero, no es menos cierto que no poseen las características de los documentos que aparejan ejecución.

En consecuencia, no todo documento reúne los requisitos exigidos por el legislador para accionar por un procedimiento especial ejecutivo. De hecho, en el caso de las letras de cambio, cheques, facturas aceptadas, cualquier otro documento negociable y los instrumentos privados no reconocidos, permiten su cumplimiento a través del procedimiento monitorio (ejecutivo de intimación), más no, a través de la vía ejecutiva, ya que ésta exige la existencia de documentos públicos, auténticos o privados reconocidos.

Así tenemos que el, tantas veces mencionado, artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, establece cuáles son los documentos idóneos para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva, previendo dicha norma:

“Cuando el demandante presente instrumento público u otro instrumento auténtico que pruebe clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido, o cuando

62 (C.P.C. – 1990) – **Art. 646:** “Si la demanda estuviere fundada en instrumento público, instrumento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, facturas aceptadas o en letras de cambio, pagarés, cheques, y en cualesquiera otros documentos negociables, el Juez a solicitud del demandante, decretará embargo provisional de bienes muebles, prohibición de enajenar y gravar inmuebles o secuestro de bienes determinados. En los demás casos podrá exigir que el demandante afiance o compruebe solvencia suficiente para responder de las resultas de la medida. La ejecución de las medidas decretadas será urgente. Quedan a salvo los derechos de terceros sobre los bienes objeto de las medidas”.

acompañe vale o instrumento privado reconocido por el deudor, el juez examinará cuidadosamente el instrumento y si fuere de los indicados a solicitud del acreedor acordará inmediatamente el embargo de bienes suficientes para cubrir la obligación y las costas...”.⁶³

Llama la atención que en el caso de la vía ejecutiva es necesario que se trate de documentos públicos, privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos de donde se deduzca la obligación del deudor de pagar una cantidad líquida con plazo cumplido. Por tanto, si no se trata de este tipo de documentos, obviamente que no será admisible el cobro o cumplimiento de la obligación por vía ejecutiva; sin embargo, de tratarse de otro tipo de instrumento (privado) podrá accionarse por el procedimiento ejecutivo por intimación.

Es de advertir, tal y como se señaló supra, que, de acuerdo a la Sala Constitucional, las menciones del artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, son enunciativas, no taxativas; por tanto, a decir de la Sala, cualquier documento señalado en una ley como título ejecutivo o con fuerza ejecutiva, es idóneo para demandar por el procedimiento de vía ejecutiva.⁶⁴

III.1.4. Título Ejecutivo y Fuerza Ejecutiva.

Tal y como indicáramos en los epígrafes anteriores, tanto en Venezuela como en los países estudiados, se utilizan de forma indistinta y como sinónimos la fuerza ejecutiva de determinados documentos y título ejecutivo, a los fines de establecer que cualquiera de ellos da lugar al cumplimiento forzoso de una obligación, es decir, que se trata de documentos que llevan aparejada ejecución; sin embargo, resulta imperioso reiterar que existen infinidad de documentos que por su carácter ejecutivo (tratarse de deudas líquidas y exigibles de dinero con plazo cumplido), su cobro da lugar a un procedimiento ejecutivo, intimatorio más no son

⁶³ (C.P.C. – 1990) – Art. 630: Transcrito en nota N° 1.

⁶⁴ Ídem nota N° 63.

suficientes para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva, entendido éste como el procedimiento especial que permite adelantar la ejecución sin que se haya agotado la fase de cognición.

La importancia del título ejecutivo constituye el presupuesto de hecho de la acción ejecutiva, el cual funda y delimita el derecho del acreedor a la ejecución y la facultad del Estado a garantizar la misma, tal y como, con precisión, señala Rosenberg.⁶⁵

Así tenemos que el título representa lo estático del proceso; la acción (procesalmente entendida), el aspecto dinámico, por tanto, podríamos afirmar que al disponerse de un título ejecutivo, se cuenta con la acción que de él se deriva y por tanto puede accionarse por un proceso ejecutivo, el cual sólo es procedente ante la existencia de un título ejecutivo.

Conforme lo señalado a lo largo del presente capítulo, el título ejecutivo nace de un acto jurídico unilateral o bilateral de derecho privado que, dependiendo de la forma como se realice dará lugar a un instrumento público, auténtico, privado reconocido o sencillamente privado.

Con base en ello, se utiliza indistintamente en la doctrina y la jurisprudencia las expresiones título ejecutivo o fuerza ejecutiva, indicándose que la fuerza ejecutiva de un título emana de la ley, por tanto, sólo éstos son idóneos para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva.

Tal diferenciación deviene del hecho que existen títulos ejecutivos privados, como las letras de cambio, cheques, pagarés, facturas aceptadas y otros documentos negociables, que permiten accionar su cobro por el procedimiento ejecutivo intimatorio, librándose una orden de pago contra el deudor, y cuya consignación de documento impone al juez el decreto de una medida preventiva al momento de admitir la demanda; sin embargo, este tipo de documento no permite accionar por el procedimiento especial de la vía

⁶⁵ ROSENBERG, Leo. "*Tratado de Derecho Procesal Civil*". Tomo II. Traducción de Ángela Romero Vera. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1955, p. 246.

ejecutiva, debiendo acompañarse para lograr la admisión de la demanda por tan especial juicio, documentos públicos, auténticos, privados reconocidos; y, por vía jurisprudencial todo documento al que la ley le atribuya fuerza ejecutiva; en nuestro caso en estudio, las planillas de condominio pasadas por el administrador al propietario, respecto de los gastos comunes.

La fuerza ejecutiva se limitaba al efecto atribuido a las decisiones judiciales, contenciosas o voluntarias, o a los actos de los registradores, notarios e incluso a ciertos actos de la administración, que permite efectuar un embargo ejecutivo contra bienes propiedad del deudor, recurriendo para ello a la fuerza pública, si fuese necesario. Actualmente se ha indicado que cualquier documento al que la ley le atribuya fuerza ejecutiva o carácter ejecutivo permite accionar por la vía ejecutiva, procedimiento que establece el adelanto de todos los actos de ejecución, hasta llegar a remate, sin haberse agotado previamente la fase de cognición.

Conforme a las expresiones de Calamandrei,⁶⁶ la posibilidad de un proceso ejecutivo que se inicie de modo autónomo, sin ser preparado por una fase precedente de cognición se manifiesta en la forma más típica en aquellos casos en que la ley atribuye la eficacia de título ejecutivo a declaraciones de certeza de carácter no jurisdiccional; como ocurre, para recordar el ejemplo más conocido, en cuanto a "los actos contractuales recibidos por Notario o por otro funcionario público autorizado para recibirlos" (art. 554, n.3 del Cód. de Proc. Civ. It.). En este caso, los órganos jurisdiccionales no participan de manera alguna en la construcción del título ejecutivo: el título ejecutivo nace fuera del proceso, sin cognición judicial alguna, y el proceso se inicia directamente por la fase ejecutiva.

Tal posición del maestro Piero Calamandrei, cuenta con vigencia actualmente, y en virtud de ello, es referencia frecuente de ilustres juristas,

⁶⁶ CALAMANDREI, Piero, "*El Procedimiento Monitorio*". Traducción de Santiago Sentís Melendo. Editorial Bibliográficas, S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1946. p. 21.

como es el caso del Dr. Luis Aquiles Mejía Arnal, quien lo cita en su material de estudio para el curso de Derecho Procesal Civil, titulado "Procesos Ejecutivos".⁶⁷

Lo cierto es que, en el caso del proceso ejecutivo, la oposición del deudor puede hacer necesaria una declaración de certeza sobre la actual existencia de la acción ejecutiva, y provocar así un verdadero proceso de cognición insertado en la ejecución; pero en tal hipótesis, la cognición, en lugar de dar vida al título ejecutivo (ya nacido contractualmente fuera del proceso), tiende solamente a establecer la certeza que el pretendido título ejecutivo es meramente aparente y, por consiguiente, ineficaz.⁶⁸

Es requisito para que proceda el empleo de la vía ejecutiva que el acreedor presente instrumento público o auténtico, o bien vale o instrumento privado reconocido judicialmente por el deudor. Estos documentos son los únicos que en nuestro derecho procesal aparejan ejecución, y son por ello títulos ejecutivos, que también se denominan guarentigios, porque la autenticidad suple en ellos la antigua cláusula guarentigia, según la cual se daba poder a los alcaldes y jueces para hacerlos cumplir y para ejecutar al obligado como si obrase contra él un fallo pasado en autoridad de cosa juzgada.

Como señala Calamandrei, el carácter típico de esta categoría de proceso, cuya estructura puede variar en los detalles de una legislación a otra, es "que en ellos la finalidad de llegar con celeridad a la creación del título ejecutivo se alcanza desplazando la iniciativa del contradictorio del actor al demandado".⁶⁹

Sostiene asimismo Calamandrei que el procedimiento monitorio tiene la finalidad de proveer un título ejecutivo rápido y poco dispendioso; no sirve

⁶⁷ MEJÍA ARNAL, Luis Aquiles. "*Procesos Ejecutivos*". Material de estudio para el curso de Derecho Procesal Civil II. UCV. Ver en Internet: www.venezuelaprocesal.net/procesos_ejecutivos.htm.

⁶⁸ Ídem nota N° 66.

⁶⁹ Ibídem nota N° 66. pp. 24 y 25.

para hacer valer contra el deudor un título ejecutivo ya existente, pero sirve para crear de un modo rápido y económico, contra el deudor, un título ejecutivo que no existe todavía; por consiguiente, es un procedimiento de cognición, no de ejecución.⁷⁰

No está de más recordar la historia respecto de los títulos ejecutivos y hacer mención al hecho de que, la aparición de los distintos títulos extraprocesales no es coetánea en el tiempo, pues primero surge la confesión, después el documento notarial o guarentigio, y más tarde el documento privado reconocido.

La escritura así confeccionada por los notarios recibió la denominación de “*instrumentum guarentigium o guarentigiuatum*”, o simplemente “carta guarentigia”, terminología de indudable abolengo germánico y posiblemente derivada de las prácticas longobardas. Nace de este modo el título ejecutivo extrajudicial o contractual. La función de la denominada cláusula guarentigia no era otra –de ahí su nombre– que la de servir de garante o garantía, pues facilitaba la ejecución de la obligación pactada. La citada cláusula toma su designación de la voz italiana “*guarentare*”, que significa “asegurar” o dotar de firmeza, procediendo el vigor ejecutivo del documento que la incorporaba, no de la autoridad del Estado, sino de la manifiesta voluntad de los propios otorgantes.

En efecto, mediante dicha cláusula, no era otro que el propio obligado quien ordenaba al juez proceder contra él, otorgando al acreedor el derecho a instar la ejecución sin ser previamente oído. Rezaba una cláusula guarentigia al uso con el siguiente tenor: “Damos poder a todos y cualesquier jueces, y justicias ante las que la presente carta fuese presentada, para que sobre lo contenido en la dicha carta hagan ejecución en nuestras personas y bienes, así y tan cumplidamente como si contra nosotros fuese dada

⁷⁰ Ídem nota N° 66. pp. 55 y 56.

sentencia definitiva por juez competente, y fuese por nosotros consentida, y pasada en autoridad de cosa juzgada”.

La adición de la cláusula guarentigia a los instrumentos de obligación arranca en la práctica medieval toscana, que acabó difundándose en Castilla y también en Cataluña, aunque bajo la modalidad de escritura de “*terç*”. El primer documento guarentigio del que se tiene noticia, es una donación *propter nuptias* realizada en Serre di Rapolano, pequeña localidad italiana perteneciente a Siena, y está datado en el año 1202. La posesión de una escritura con cláusula guarentigia permitía al acreedor, caso de que el deudor no cumpliera voluntariamente la obligación pecuniaria contraída, acudir directamente al juez, quien ante la exhibición de un título de tal naturaleza, decretaba directamente la ejecución, sin necesidad de juicio ni cognición alguna, pues es como si el documento fuese ya la sentencia.

Ante tal situación, la confección de escrituras públicas con cláusula guarentigia se multiplicó, hasta el punto que, en la primera mitad del siglo XIV, se convierte en una cláusula de estilo, de tal modo que llega un momento en el que su existencia se presume, aunque en el título, *expressis verbis*, no se haga constar. Se completa de este modo una evolución histórica en la que la fuerza ejecutiva del título se desprende del carácter público del documento en el que se plasma, haciendo abstracción de la existencia o inexistencia de la cláusula en cuestión, de tal suerte que todo documento público es, por ese mero hecho, guarentigio.

En el derecho histórico español, era costumbre, ya con anterioridad al siglo XIV, que en los contratos públicos las partes incorporasen cláusulas ejecutivas. Con apoyo en la *Lex Toletana*, (donde aparejan inmediata ejecución las obligaciones documentadas en contratos públicos), entenderá la doctrina que el documento público es de por sí ejecutivo y que su fuerza ejecutiva emana de la autoridad del Derecho Real de Castilla y no de la observancia de requisitos que, como la cláusula guarentigia, venían

impuestos por la práctica del derecho común. La plasmación de estos títulos ejecutivos de origen notarial, en el ordenamiento español, es pleno y sin fisuras a lo largo de su historia, hasta el punto de afirmar que son los títulos ejecutivos extrajudiciales por antonomasia.

La consolidación en las ciudades itálicas de los documentos guarentigios de origen notarial, provocó que también fuese admitida la ejecución de determinados documentos privados, primeramente los denominados auténticos (escrituras autógrafas), pues se equiparaban a los públicos, a los que pronto se añadieron los documentos mercantiles y de los banqueros. Pese a todo, para asignar fuerza ejecutiva a determinados títulos, se exigía como requisito previo su reconocimiento ante el juez, en especial sobre la verdad de su contenido obligacional. El documento privado reconocido ante el juez ya no tiene valor alguno en la legislación española.⁷¹

Así observamos que en la legislación española los documentos que aparejan ejecución son los públicos y auténticos, y antiguamente los privados reconocidos, lo que coincide con los documentos que el artículo 523 del derogado Código de Procedimiento Civil, actual 630 exigen para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva; a los que se ha adicionado por vía jurisprudencial todo documento que la ley le dé el carácter de fuerza ejecutiva o simplemente ejecutivo.

Cabe observar que el procedimiento especial de la vía ejecutiva será suprimido de la actual reforma del Código de Procedimiento Civil, próximo a entrar en vigencia, como procedimiento especial, y pasará a formar parte de los denominados juicios ejecutivos, a ser tramitados por el procedimiento intimatorio, cuyo artículo 605 dispone que la obligación de pagar una cantidad de dinero líquida con plazo cumplido que se evidencie clara y ciertamente de un instrumento emanado del demandado, cuya autoría conste

⁷¹ TORIBIOS FUENTES, Fernando. "*El Título Ejecutivo*". Discurso de ingreso en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia de Valladolid. Ver en Internet: www.cgpe.es/descargas/revista/89/48-50Firma-Toribios.pdf

fehacientemente o sea tenida legalmente como tal, se hará efectiva mediante el procedimiento ejecutivo; de ahí que, al resultar de Perogrullo⁷² que las planillas de condominio no emanan del deudor demandado, sino del administrador, se hace más necesario aun que se adicione una disposición transitoria en la que se establezca que, hasta tanto se dicte el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, el cobro por recibos de condominio ha de sustanciarse por los trámites del juicio breve, indicándose adicionalmente que, con la admisión de la demanda el juez decretará prohibición de enajenar y gravar sobre el inmueble cuyo propietario se encuentre moroso, debiendo acompañar el actor ejemplar del referido documento de propiedad. Dicho procedimiento (breve) garantiza el derecho a la defensa del demandado y dada la celeridad y lo expedito del mismo, como se ha señalado, es garantista del demandante, especialmente del resto de los condóminos (solventes) que financian a los morosos en el pago de las deudas derivadas del condominio.

De lo expuesto podemos concluir que históricamente y conforme una interpretación restrictiva del artículo 630 del vigente Código de Procedimiento Civil, no todo título ejecutivo tiene fuerza ejecutiva ya que existen documentos que siendo identificados por la ley como instrumentos “con fuerza ejecutiva”, los mismos no son subsumibles en los títulos ejecutivos descritos en el señalado artículo (630 del C.P.C.); sin embargo, doctrinal y jurisprudencialmente ambas denominaciones (título ejecutivo y documentos con fuerza ejecutiva) se utilizan indistintamente, en otras palabras, son sinónimos; de ahí que, basados en los criterios mencionados a lo largo del

⁷² El profeta **Pedro Grullo**, **Pedrogrullo**, **Pero Grullo** o **Perogrullo**, "que a la mano cerrada la llamaba puño", es un personaje paremiológico (Paremiología: del griego paroimia 'proverbio', y logía 'compilación', 'colecta', es la disciplina que estudia los refranes, los proverbios y demás enunciados) o de la literatura tradicional cuyo origen histórico es de difícil determinación. Su idiosincrasia es la de un personaje cómico, producto de la imaginación popular, pero existen hipótesis e investigaciones en las que se afirma que habría existido un Pedro Grullo real. En cualquier caso, en el habla corriente se identifica al personaje como el primer, o el más famoso, decidor de perogrulladas o tautologías (término que proviene de un vocablo griego y que hace referencia a la repetición de un mismo pensamiento a través de distintas expresiones) retóricas, esto es, verdades redundantes o pleonásticas del tipo "ha amanecido porque es de día". Asimismo se entiende por Perogrullo, la palabra que se utiliza en las expresiones *de Perogrullo* y *verdad de Perogrullo*, que sirven para expresar que una cosa es tan sabida y conocida que resulta tonto decirlo; "a simple vista, esta manifestación, de labios de un técnico tan prestigioso, parece de Perogrullo y no aportaría ningún dato; que la muerte no cesa es una verdad de Perogrullo".

presente trabajo, debemos indicar que los títulos ejecutivos tienen fuerza ejecutiva y éstos (documentos con fuerza ejecutiva) son títulos ejecutivos capaces (ambos) de aparejar ejecución, (idóneos para demandar por vía ejecutiva) sin agotar previamente la fase de cognición.

III.2. El carácter ejecutivo de las planillas de condominio a la luz del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal.

No obstante lo anterior y lo claro de las disposiciones transcritas, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia al interpretar la fuerza ejecutiva que le confiere el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal,⁷³ a las planillas de condominio, obviando un análisis de tales instrumentos y motivar así la conclusión a la que arribó en fallo N° 2675, de fecha 28/10/2002 con ponencia del Magistrado Iván Rincón Urdaneta, en el juicio seguido por la Junta del Condominio del Conjunto Residencial Valle Abajo. Exp. N° 01-2140, establece que ese carácter de fuerza ejecutiva da pleno derecho al demandante de accionar por la vía ejecutiva.⁷⁴

En efecto, el referido fallo estableció:

“La lesión constitucional, a juicio de esta Sala radica en que el auto del 15 de junio de 2000, limitó el derecho de acceso a la justicia y violó el derecho al debido proceso consagrados en los artículos 26 y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, cuando desconoce la fuerza ejecutiva de los recibos de condominio a que expresamente dispone el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y por ende, niega la admisión de la demanda por cobro de contribuciones de condominio incoada por la vía ejecutiva, conforme lo dispone el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, bajo el erróneo argumento de que (sic) los recibos de condominio no se encuentran dentro de la enumeración de los títulos ejecutivos a que hace referencia el mencionado artículo 630, no pueden ser considerados como tales, cuando se insiste, es la propia Ley de Propiedad Horizontal la que otorga el carácter de título ejecutivo.

⁷³ (LPH – 1983) – Art. 14: Transcrito en nota N° 2.

⁷⁴ Sentencia N° 2675 - Sala Constitucional / Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 28/10/2002. Ponencia: Magistrado Iván Rincón Urdaneta. Exp. N° 01-2140 – Caso: Junta del Condominio del Conjunto Residencial Valle Abajo.

Al desconocer la fuerza ejecutiva del documento fundamental de la demanda, al momento mismo de su admisión, le está ocasionando una limitación al derecho de acceso a la justicia, pues el accionante escogió como vía idónea para reclamar las sumas de dinero supuestamente adeudadas por concepto de contribuciones condominiales, la vía ejecutiva y no la ordinaria, como de oficio ordenó el auto accionado tramitar...”.

Del fallo transcrito parcialmente se infiere palmariamente que la Sala establece que la sola mención que las planillas tendrán fuerza ejecutiva, permite al demandante accionar por la vía ejecutiva, obviando:

- Que las planillas de condominio independientemente de que tengan carácter ejecutivo no son subsumibles en documentos públicos, auténticos o privados reconocidos;
- Que la mención fuerza ejecutiva de las planillas de condominio puede dar lugar a una acción de cobro por el procedimiento por intimación, al tratarse de documentos privados; y,
- Que el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal⁷⁵ establece taxativamente tres requisitos concurrentes; a saber:
 - a. Que para el efecto del cobro harán fe contra el deudor (propietario moroso), las actas de asamblea inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios;
 - b. Que las planillas hayan sido pasadas por el administrador al propietario; y,
 - c. Que sólo tendrán fuerza ejecutiva respecto a las cuotas por gastos comunes.

Por tanto mal puede sostenerse categóricamente que la sola expresión “fuerza ejecutiva de las planillas de condominio” la equipara a un

⁷⁵ (LPH – 1983) – Art. 14: Transcrito en nota Nº 2.

título ejecutivo, y menos aún que sea un documento idóneo para demandar por la vía ejecutiva.

En consecuencia, de ser procedente -como afirma la Sala Constitucional-⁷⁶ la demanda por vía ejecutiva para obtener el cobro de condominios, sobre la base que el legislador en el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, le otorgó fuerza ejecutiva a las planillas de condominio, ha debido establecerse que la misma sólo será procedente cuando el referido recibo de condominio:

- a. Refleje “gastos comunes”, pues en el supuesto que se relacionen otros gastos, no podrá admitirse la demanda parcialmente a los fines de tramitar por la vía ejecutiva determinados rubros y excluir otros;
- b. Se acompañe el acta debidamente asentada en el libro de acuerdos de los propietarios; y,
- c. Que tales planillas de condominio hayan sido pasadas por el administrador al propietario.

Adicionalmente, es necesario señalar que la demanda por vía ejecutiva -como se explicará ampliamente infra- tiene la particularidad de adelantar la ejecución hasta llegarse a remate, suspendiéndose la misma en este estado hasta tanto recaiga sentencia definitivamente firme, y tomando en cuenta que la deuda del inmueble, sigue a éste cualquiera que sea su propietario, la misma siempre estará garantizada y en ningún caso quedará ilusoria la ejecución del fallo, careciendo de sentido adelantar una ejecución.

Lo que ocurre en la práctica es que administradoras inescrupulosas, al demandar, incluyen en el recibo de condominio rubros que no corresponden a “gastos comunes”, tales como gastos de cobranza, intereses usureros recapitalizados, incurriendo en anatocismo, que en la mayoría de los casos triplican la deuda real, honorarios (sujetos a retasa); y, basados en la

⁷⁶ Sentencia N° 2675 - Sala Constitucional / Tribunal Supremo de Justicia - referida en nota N° 74.

sentencia de la Sala Constitucional, exigen la admisión de la demanda por la vía ejecutiva, la cual, una vez admitida acarrea el decreto de la medida de embargo ejecutivo, procediendo el demandante, en lugar de pedir el embargo ejecutivo del inmueble, a solicitar embargo ejecutivo de bienes muebles, haciendo acto de presencia en el inmueble del co-propietario “moroso” ejerciendo presión en el deudor, para que éste bajo coacción, se vea forzado a transar en el juicio y pagar los montos exigidos, que en muchos casos son improcedentes.

CAPÍTULO IV

IV.1. Procedimiento de la Vía Ejecutiva.

La vía ejecutiva es definida por el reconocido procesalista venezolano Dr. Ricardo Henríquez La Roche como:

‘(...) aquel procedimiento ejecutivo, paralelo al de conocimiento, que la ley permite adelantar con vista al valor probatorio que tienen el instrumento público y el instrumento privado reconocido que acredita el derecho pretendido (...)’.⁷⁷

De la definición transcrita, se puede entender que la vía ejecutiva, no es más que aquel procedimiento de instancia en el cual, al tener certeza de la existencia o exigibilidad de la deuda reclamada, se procede a embargar y posiblemente rematar por adelantado los bienes del deudor, a los fines de asegurar la deuda pretendida y reconocida por el valor que tiene el documento fundamental de la demanda.

Adicionalmente el mismo autor con relación a la función de la tutela jurisdiccional cautelar, señala que las “medidas preventivas están consagradas por la ley para asegurar la eficacia de los procesos, garantizando la eficacia de la sentencia, evitando el menoscabo del derecho que el fallo reconoce, a cuyo fin se aseguran bienes que quedan interdictados judicialmente, fuera de toda transacción comercial; se pone la cosa litigiosa en manos de un tercero imparcial; se asegura la cualidad a la causa del reo; se adelantan los efectos satisfativos de la sentencia definitiva; se da noticia en el régimen registral de la pendencia de juicio sobre determinado bien, etc., con el fin de asegurar la efectividad de la sentencia.”⁷⁸

Planteada así la función de las medidas cautelares preventivas, es discutible su papel en la vía ejecutiva, dado que en ésta se da inicio al procedimiento ordinario de cognición y coetáneamente a la etapa de

⁷⁷ HENRIQUEZ LA ROCHE, Ricardo (1993). *“Instituciones de Derecho Procesal”*. Pág. 493.

⁷⁸ _____ (1995). *“Comentarios al nuevo Código de Procedimiento Civil”*. Tomo IV, p. 255

ejecución como si ya hubiese recaído una sentencia condenatoria, autorizándose el decreto de la medida de embargo ejecutivo.

En efecto, en la vía ejecutiva se producen dos procesos, uno, derivado del decreto de embargo ejecutivo, las diligencias para anunciar la venta de los bienes embargados, las que sean necesarias para el justiprecio de ellos y cualquier otra que tenga relación con el embargo y venta de dichos bienes. El otro, es el proceso de cognición común que se desarrolla a través del juicio ordinario que, eventualmente, culmina con una sentencia susceptible de activar el remate. Al ser permisible en la vía ejecutiva el decreto de una medida de ejecución (el embargo), esto excluye *per se* el decreto de cualquier medida preventiva, y ello porque sería superfluo la coexistencia de los dos regímenes de medidas, pues como expresa el profesor Tulio Alberto Álvarez, el embargo que se decreta en la vía ejecutiva "...a la par de cubrir el riesgo de una decisión inejecutable, se pretende garantizar la celeridad procesal y la efectividad de los mecanismos de administración de justicia".⁷⁹ Por ende, la medida de embargo ejecutivo en la vía ejecutiva suple, y más aún, supera la función de cualquier cautela preventiva, al menos nominada.

Por otro lado, de aceptar que coexistan en un mismo momento procesal (la etapa de cognición), las medidas preventivas y las ejecutivas, esto inclusive implicaría un caso de subversión procesal conforme pudiera interpretarse de la doctrina de la Sala Casación Civil en sus sentencias de fechas 25 de noviembre de 1997 (Caso: Junta de Condominio Edificio La Pirámide)⁸⁰ y del 7 de agosto de 2008 (Caso: DROVENFAR, C.A.).⁸¹

Pareciera que en la vía ejecutiva no le es dable al sentenciador el decreto de medidas preventivas, dado que el decreto de una medida

⁷⁹ ÁLVAREZ, Tulio Alberto. "*Procesos Civiles Especiales Contenciosos*". U.C.A.B., 2ª edición. 2008. Pág. 163.

⁸⁰ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 0345, de fecha 25 de noviembre de 1997. Ponente: Magistrada Yris Armenia Peña Espinoza. Expediente N° 97-0116 (Caso: Junta de Condominio Edificio La Pirámide).

⁸¹ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° RC-000545, de fecha 7 de agosto de 2008. Ponencia: Magistrada Yris Armenia Peña Espinoza. Expediente N° 08-134 (Caso: DROVENFAR, C.A vs. Farmacia San Francisco de Asís, CA. y otros).

ejecutiva abraza la función de aquéllas, y de otra parte no podría pensarse que en un mismo ámbito temporal del proceso coexistan las medidas preventivas y las ejecutivas, pues puede constituir esto una subversión del proceso. Por esos motivos, debe establecerse la impertinencia de las medidas preventivas en la vía ejecutiva.

No obstante lo anterior, en la práctica se observa que las administradoras demandan por el procedimiento especial de vía ejecutiva, y solicitan prohibición de enajenar y gravar el inmueble que genera la deuda, siendo este tipo de medida, preventiva, no ejecutiva; y, a pesar de ello, los jueces las acuerdan. Por tanto ha de regularizarse debidamente las acciones, medidas y demás trámites del cobro de cuotas de condominio, máxime, -como se señaló- no existiendo riesgo de quedar ilusoria la ejecución del fallo, puesto que, de haberse vendido el inmueble el nuevo propietario está obligado a pagar las cuotas.

En este orden de ideas, el maestro Devis Echandía es del criterio que “... el proceso cautelar no tiene como fin declarar un hecho o una responsabilidad, ni la de constitución de una relación jurídica, ni de ejecutar un mandato y satisfacer el derecho que se tiene sin ser discutido, ni de dirimir un litigio, sino de prevenir los daños que el litigio pueda acarrear o puedan derivarse de una situación anormal”.⁸²

El juicio por vía ejecutiva -como se indicara- es un procedimiento especial en el cual se busca constreñir al demandado a que cumpla la obligación que se le exige embargando sus bienes, previa prueba de la acción mediante documento público u otro documento autentico que pruebe clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad liquida con plazo cumplido o vale o instrumento privado reconocido por el deudor. Establece el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil:

⁸² ECHANDIA, Devis. “*Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso*”. Tomo I, págs. 145 y ss.

"Cuando el demandante presente instrumento público u otro instrumento autentico que pruebe clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido; o cuando acompañe vale o instrumento privado reconocido por el deudor, el juez examinara cuidadosamente el instrumento y si fuere de los indicados, a solicitud del acreedor acordara inmediatamente el embargo de bienes suficientes para cubrir la obligación y las costas prudencialmente calculadas".⁸³

IV.1.1. La Vía Ejecutiva y el Juicio Ordinario

Es conveniente efectuar una demarcación entre el juicio ejecutivo y el juicio ordinario ya que ambos coexisten, tal como se evidencia en la disposición contenida en el artículo 637 del código adjetivo, que dispone expresamente:

"Las diligencias de embargo de bienes y todo lo demás que sea consiguiente a este procedimiento especial no suspenderán ni alterarán el curso ordinario de la causa, sino que, conforme a lo prevenido para todos los juicios, las partes podrán probar al mismo tiempo lo que les convenga, y sus pruebas se pondrán en el cuaderno de la demanda, observándose los mismos trámites y términos establecidos para el procedimiento ordinario".⁸⁴

En efecto pueden concretarse las diferencias en las siguientes situaciones:

Para accionar por vía ejecutiva se requiere de un título público, auténtico o privado reconocidos (éste se obtiene a través de la preparación de la vía ejecutiva), y, de acuerdo a los actuales criterios jurisprudenciales cualquier título denominado como ejecutivo por ley; mientras que para

⁸³ (C.P.C. – 1990) – **Art. 630:** Transcrito en nota N° 1.

⁸⁴ (C.P.C. – 1990) – **Art. 637:** "Las diligencias de embargo de bienes y todo lo demás que sea consiguiente a este procedimiento especial no suspenderán ni alterarán el curso ordinario de la causa, sino que, conforme a lo prevenido para todos los juicios, las partes podrán probar al mismo tiempo lo que les convenga, y sus pruebas se pondrán en el cuaderno de la demanda, observándose los mismos trámites y términos establecidos para el procedimiento ordinario".

demandar por juicio ordinario el instrumento fundamental de la demanda lo puede ser cualquier tipo de documento.

El embargo que se decreta en la vía ejecutiva es ejecutivo, por tanto éste puede recaer sobre bienes muebles o inmuebles, y con la sola admisión de la demanda por este tipo de procedimiento es imperativo decretar la medida. En el juicio ordinario el embargo que se decreta es preventivo, el cual sólo puede recaer sobre bienes muebles, prohibición de enajenar y gravar inmuebles o secuestro de bienes determinado; y, para su decreto el juez debe previamente verificar el cumplimiento de los extremos concurrentes consagrados en el artículo 585 del Código de Procedimiento Civil,⁸⁵ a saber: el *fumus boni iuris* y el *periculum in mora*.

En la vía ejecutiva, desde el inicio mismo del juicio, comienzan todos los trámites del embargo ejecutivo y actos preparatorios del remate, los cuales se sustancian en cuaderno separado, suspendiéndose el procedimiento ejecutivo hasta que haya sentencia definitivamente firme en el procedimiento ordinario, es decir, en la causa principal, conforme lo previsto en el artículo 634 del código adjetivo⁸⁶.

IV.1.2. Requisitos para acudir a la Vía Ejecutiva.

La disposición contenida en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil⁸⁷ regula las condiciones o requisitos de la vía ejecutiva; de esta forma, se infieren como requisitos de la acción:

⁸⁵ (C.P.C. – 1990) – **Art. 585:** “Las medidas preventivas establecidas en este Título las decretará el Juez, sólo cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se reclama. **Artículo 585** Las medidas preventivas establecidas en este Título las decretará el Juez, sólo cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se reclama”.

⁸⁶ (C.P.C. – 1990) – **Art. 634:** “Decretado el embargo de los bienes se procederá respecto de éstos con arreglo a lo dispuesto en el Título IV, Libro Segundo, hasta el estado en que deban sacarse a remate las cosas embargadas; y en este estado se suspenderá el procedimiento ejecutivo hasta que haya una sentencia definitivamente firme en el procedimiento ordinario.

Si en virtud de ella hubiere de procederse al remate, se anunciará éste con tres (3) días de anticipación, aunque se hayan dado los tres avisos que ordena el Título expresado”.

⁸⁷ (C.P.C. – 1990) – **Art. 630:** Transcrito en nota N° 1.

La existencia de una obligación por parte del demandado de cancelar una cantidad líquida con plazo cumplido.

Que la obligación conste de instrumento público (emanados de oficinas de registro), documento auténtico (presenciados por notario) o instrumento privado reconocido (preparación de la vía ejecutiva, es decir, reconocimiento del documento ante el juez), que pruebe clara y ciertamente la obligación; documentos que deben ser producidos en el momento de la presentación de la demanda y no en momento posterior. Se adiciona (por vía jurisprudencial) cualquier documento denominado por la ley como título ejecutivo o con fuerza ejecutiva, ergo, las planillas de condominio.

IV.2. Del Documento en General.

Aclara Calvo, que la palabra documento proviene del latín *documentum* “enseñanza, lección”, derivado del verbo doceo, ere “enseñar”. El sentido actual está documentado en castellano por primera vez en 1786, y se llegó a él probablemente a través de “lo que sirve para enseñar”, luego “escrito que contiene información (para enseñar)” y finalmente “escrito que contiene información fehaciente”.⁸⁸

Según Couture (citado por Calvo)⁸⁹, es el instrumento; objeto normalmente escrito, en cuyo texto se consigna o representa alguna cosa apta para esclarecer un hecho o se deja constancia de una manifestación de voluntad que produce efectos jurídicos. Según la afirmación de Borjas, citado por Calvo, los “instrumentos, documentos, títulos escritos y escrituras, son vocablos sinónimos en el lenguaje forense, y se entiende por tales, todo escrito en que se hace constar un hecho o una actuación cualquiera”. Igual afirmación hace Feo que “en nuestras leyes usan a veces las voces genéricas documento, o instrumento, título, o escritura, como equivalentes; y así las emplea la práctica corroborada ampliamente por nuestra jurisprudencia”.

⁸⁸ CALVO BACA, Emilio (2009). *“Derecho Registral y Notarial”*. Caracas. Venezuela. Ediciones Libra, C.A.

⁸⁹ CALVO BACA, Emilio. Ob. cit.

Partiendo de esas definiciones pasa Calvo (2009) a conceptualizar documento como todo escrito, público o privado donde consta algo. Los documentos vienen a ser medios evidentes de prueba, siendo insustituibles cuando así lo dispone la ley en determinadas circunstancias y condiciones, lo cual se debe a que es el testimonio humano existente y permanente que mantiene el vínculo con el pasado, señalando cómo ocurrieron los hechos y se manifestaron externamente.

El Código Civil Venezolano, en el artículo 1355 señala que:

“El instrumento redactado por las partes y contenido de sus convenciones es sólo un medio probatorio; su validez o su nulidad no tiene ninguna influencia sobre la validez del hecho jurídico que está destinado a probar, salvo los casos en que el instrumento se requiera como solemnidad del acto”.⁹⁰

De la lectura de los artículos 1355⁹¹ y 1357⁹² del Código Civil y 434⁹³ y siguientes del Código de Procedimiento Civil, se observa que la ley habla de instrumentos, que como se dijo, vienen a ser sinónimos, de documentos o de las otras acepciones legales expresadas.

El tratadista Hugo Alsina disiente de la tesis de confundir en el mismo concepto, los vocablos documentos e instrumentos, porque si en efecto, las leyes hablan indistintamente de documento e instrumento, como si se tratara de sinónimos, en realidad, corresponden a conceptos diferentes.

⁹⁰ (C.C. – 1982) – **Art. 1355:** “El instrumento redactado por las partes y contenido de sus convenciones es sólo un medio probatorio; su validez o su nulidad no tiene ninguna influencia sobre la validez del hecho jurídico que está destinado a probar, salvo los casos en que el instrumento se requiera como solemnidad del acto”.

⁹¹ (C.C.– 1982) – **Art. 1355:** Transcrito en la anterior nota N° 90.

⁹² (C.C.– 1982) – **Art. 1357:** “Instrumento público o auténtico es el que ha sido autorizado con las solemnidades legales por un Registrador, por un Juez u otro funcionario o empleado público que tenga facultad para darle fe pública, en el lugar donde el instrumento se haya autorizado”.

⁹³ (C.P.C. – 1990) – **Art. 434:** “Si el demandante no hubiere acompañado su demanda con los instrumentos en que la fundamenta, no se le admitirán después, a menos que haya indicado en el libelo la oficina o el lugar donde se encuentren, o sean de fecha posterior, o que aparezca, si son anteriores, que no tuvo conocimiento de ellos.

En todos estos casos de excepción, si los instrumentos fueren privados, y en cualquier otro, siendo de esta especie, deberán producirse dentro de los quince días del lapso de promoción de pruebas, o anunciarse en él de donde deban compulsarse; después no se le admitirán otros”.

Finalmente concluye Calvo que, por documento se entiende toda representación objetiva de un pensamiento, la que puede ser material o literal; siendo materiales, entre otras, las marcas, signos y contraseñas; y, literales, las escrituras designadas a comprobar una relación jurídica, para las que se reserva el nombre de instrumentos. De tal manera que según su pensamiento no hay sinonimia entre los términos, sino más bien responden a conceptos diferentes, porque el documento es el género, y el instrumento una de sus especies.

IV.2.1. Clasificación.

Por razón de la persona de quien emana. Es la principal, la más importante. Se clasifica en documentos públicos, emanados de funcionarios públicos en el desempeño de sus funciones y documentos privados, en los que no interviene, por lo menos en el ejercicio de sus funciones, ningún funcionario sino sólo personas privadas.

Por su solemnidad. Se clasifica en documento *ad solemnitatem* y *ad probationem*, según generen el acto y constituyen la única forma de reconocer la existencia de un acto jurídico determinado o sólo como prueba de este acto, que se puede acreditar también por cualquier otro medio probatorio.

Por su fuerza probatoria. Se clasifica en auténtica, aquella que prueba por sí misma y, fehaciente, la que permite presumir la existencia de un hecho.

IV.2.2. Elementos esenciales.

En su aspecto material, en todo documento se deben considerar como elementos sustanciales la cosa, el autor y el contenido:

La cosa. Es el elemento material que sirve de sustentación o soporte al contenido; puede ser de cualquier naturaleza: plástico, papel, piedra, metal, entre otras. En la cosa se puede representar o expresar, mediante

letras, números, etc., una declaración de voluntad o de verdad acerca de un hecho jurídico.

El autor o autores. Son los sujetos de derecho (personas) que realizan la declaración de voluntad o verdad en la cosa. A los fines registrales se les denomina otorgante u otorgantes, es decir, que declaran en el documento y por ello deben otorgarlo con su firma, que es la representación gráfica de la persona en el documento y que expresa su consentimiento.

El contenido. Para que un documento pueda ser tenido como tal, es necesario que la manifestación de voluntad del autor tenga trascendencia jurídica y sirva para probar los hechos a que se refiere.

Existen diversas clasificaciones de los documentos, pero haremos mención en virtud de la exigencia de la vía ejecutiva a los públicos, auténticos y privados reconocidos.

IV.3. Documento Público.

Es aquel autorizado por el funcionario público competente, con facultad para dar fe pública y tiene como finalidad la de comprobar la veracidad de actos y relaciones jurídicas que han de tener influencia en la esfera del derecho, siendo valederos contra toda clase de personas.

El Código Civil venezolano, en su artículo 1357 señala:

“Instrumento público o auténtico es el que ha sido autorizado con las solemnidades legales por un Registrador, por un Juez u otro funcionario o empleado público que tenga facultad para dar fe pública, en el lugar donde el instrumento se haya autorizado”.⁹⁴

También puede llamarse documento público cualquier otro acto constante de un Registro Público, y el otorgado ante el funcionario a quien

⁹⁴ (C.C.- 1982) – Art. 1357: Transcrito en nota N° 92.

por la ley se permite acudir en defecto del Registrador, para darle al escrito el carácter de tal, como sucede en las capitulaciones matrimoniales que deberán constituirse por escritura pública, para no incurrir en nulidad, antes de la celebración del matrimonio.

IV.3.1. Clases de Documentos Públicos.

Los documentos públicos pueden clasificarse ya sea atendiendo a la calidad del funcionario público que ha actuado en su formación, o al valor que el propio legislador le ha dado en las relaciones jurídicas.

Según el artículo 1357 (Código Civil)⁹⁵ podrían ser:

Registrales: aquellos donde ha intervenido en su formación el funcionario, que según la pertinente Ley de Registro Público y del Notariado está autorizado para tales funciones.

Así, el artículo 18 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Registro y del Notariado⁹⁶ establece que:

“... omissis)...

Son deberes de los Registradores...

1. Admitir o rechazar los documentos que se le presenten para su registro
2. ... (omissis)...”.

Judiciales: aquellos que han sido formados por un Juez (Art. 1366 Código Civil y 927 del Código de Procedimiento Civil);⁹⁷

⁹⁵ Ídem anterior nota N° 94.

⁹⁶ *Ley de Registro Público y del Notariado (2014)* - Gaceta Oficial N° 6.156 Extraordinario de fecha 19 de noviembre de 2014.

⁹⁷ (C.C. – 1982) – **Art. 1366:** “Se tienen por reconocidos los instrumentos autenticados ante un Juez con las formalidades establecidas en el Código de Procedimiento Civil”.

(C.P.C. – 1990) – **Art. 927:** “Todo instrumento que se presente ante un Juez o Notario para ser autenticado se leerá en su presencia por el otorgante o cualquiera de los asistentes al acto y el Juez o Notario lo declarará autenticado extendiéndose al efecto, al pie del mismo instrumento la nota correspondiente, la cual firmarán el Juez o el Notario, el otorgante u otro que lo haga a su ruego si no supiere o no pudiere firmar, dos testigos mayores de edad y el Secretario del Tribunal.

El Juez o Notario deberá identificar al otorgante por medio de su cédula de identidad”.

Notariales: Se refieren a los casos establecidos en el Reglamento de Notarías Públicas, Art. 14, literales “a” y “b” y el Art. 32, Ord.1°. ⁹⁸

IV.4. El Documento Auténtico.

Es importante tener claro, que todo documento público es auténtico pero no todo documento auténtico es público. Explicando esto, se puede afirmar junto a Brewer-Carías, que el documento es público, porque lo forma o interviene en su formación un funcionario público facultado por la Ley para autorizarlo y dar certeza de los hechos jurídicos que él ha realizado, visto u oído; y, documento auténtico, son aquéllos formados únicamente por los particulares que después de realizados y sólo debido a la intervención a posteriori del funcionario, es que se obtiene certeza de quienes son sus autores y que el acto se realizó.

La Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, puntualizó en la sentencia de fecha 2 de octubre de 2003, las diferencias entre documento público y documento auténtico, indicando en el referido fallo

“...En este orden de ideas, del contenido del artículo 1357 del Código Civil, es preciso hacer la siguiente distinción: documentos públicos, son aquellos que deben estar revestidos, al momento de su otorgamiento, de todas las solemnidades que la Ley establece al efecto, y en cuya formación interviene un funcionario con la facultad de darle fe pública. La que alcanzará inclusive su contenido. Este documento público es también auténtico. Ahora bien, existe otra categoría de instrumentos que se reputan auténticos, son aquellos que aun cuando deben ser otorgados ante un funcionario que dé fe pública, éste sólo dejará constancia que los interesados se identificaron ante él y firmaron en su presencia, este personero no interviene en ningún modo

⁹⁸ Reglamento de Notarías Públicas. (1998) – Gaceta Oficial N° 36.588 de fecha 24 de noviembre 1998.

en la elaboración del documento; tampoco deja constancia del contenido mismo. La redacción del citado artículo 1357 del Código Civil, pudiera llevar a pensar que el documento público y el auténtico, son análogos, esto no es así y debe entenderse que el documento público por estar revestido de todas las formalidades para su perfeccionamiento, es también un documento auténtico. Sin embargo, el documento autenticado es aquel que se presenta ante un funcionario revestido para otorgar fe pública (notario), a fin de que deje constancia que los firmantes se identificaron en su presencia y ante él suscribieron el instrumento, ya redactado previamente...”.⁹⁹

IV.5. Documento Reconocido o Autenticado.

Tanto en la derogada Ley de Registros y Notarías del año 2006 como la vigente (2014) se establecen dentro de las atribuciones de los Notarios Públicos, en el artículo 75, son competentes, conforme el numeral 17 a autenticar firmas autógrafas, electrónicas y huellas digitales.¹⁰⁰

Así tenemos que, cuando se reconoce sólo la firma, se estará en presencia de un documento reconocido.

Cuando el reconocimiento comprende el contenido y la firma, se estará ante un documento auténtico o público (autenticado). Ahora bien, conforme al artículo 1363 del Código Civil: “El instrumento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, tiene entre las partes y respecto de terceros, la misma fuerza probatoria que el instrumento público

⁹⁹ Sentencia Nº 624 - Tribunal Supremo de Justicia / Sala de Casación Civil, de fecha 2 de octubre 2003. Expediente Nº AA20-C-2000-000872. Ponente: Magistrado: Carlos Oberto Vélez. (Caso: Umberto Vitale y otra vs. Cesar Martínez).

¹⁰⁰ *Ley de Registro Público y del Notariado (2006)* – Gaceta Oficial 5.833 de fecha 22 de diciembre 2006. Competencia territorial - **Artículo 75**. “Los Notarios son competentes en el ámbito de su jurisdicción para dar fe pública de todos los actos, hechos y declaraciones que autoricen con tal carácter, particularmente de los siguientes: (Omissis)...
17. Autenticar firmas autógrafas, electrónicas y huellas digitales.
(Omissis)...”.

En iguales términos (salvo que hace alusión en el ámbito de su circunscripción) se encuentra redactado el numeral 15 del artículo 75 de la L.R.N del año 2014 (mencionada en la nota 87).

en lo que se refiere al hecho material de las declaraciones; hace fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de esas declaraciones.

Igualmente: “Se tienen por reconocidos los instrumentos autenticados ante un juez con las formalidades establecidas en el Código de Procedimiento Civil”, Art. 1366 *eiusdem*.¹⁰¹

El artículo 927 del Código de Procedimiento Civil señala:

“Todo instrumento que se presente ante un Juez o Notario para ser autenticado se leerá en su presencia por el otorgante o cualquiera de los asistentes al acto y el Juez o Notario lo declarará autenticado, extendiéndose al efecto, al pie del mismo instrumento, la nota correspondiente la cual firmarán el Juez o el Notario, el otorgante u otro que lo haga a su ruego si no supiere o no pudiere firmar, dos testigos mayores de edad y el secretario del Tribunal.

El Juez o Notario deberá identificar al otorgante por medio de su cédula de identidad”.¹⁰²

La autenticación, es el reconocimiento previo, que consiste en la intervención del funcionario público, que da fe de la veracidad y legalidad de un acto o documento jurídico. Por tanto hacen prueba o dan fe de su contenido, por cuanto no dejan lugar a dudas acerca de la verdad de sus declaraciones.

En consecuencia, un documento otorgado privadamente y luego autenticado se rige por las reglas sobre el valor probatorio de los instrumentos reconocidos y no por las del instrumento público. La diferencia radica en que la prueba del instrumento reconocido es desvirtuable por medio de otras pruebas. Tal como lo prevé el artículo 1363 del Código Civil que reza:

¹⁰¹ (C.C. – 1982) – Art. 1366: Transcrito en nota N° 97.

¹⁰² (C.P.C. – 1990) – Art. 927: Transcrito en nota N° 97.

“El Instrumento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, tiene entre las partes y respecto de terceros, la misma fuerza probatoria que el instrumento público en lo que se refiere al hecho material de las declaraciones; hace fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de esas declaraciones”.¹⁰³

Finalmente tenemos el documento privado reconocido, que, como se indicó supra, se pide su reconocimiento judicialmente a fin de preparar la vía ejecutiva, en los términos indicados en el artículo 631 del Código de Procedimiento Civil.¹⁰⁴

IV.6. Preparación de la Vía Ejecutiva.

La preparación de la vía ejecutiva no es más que un procedimiento previo dirigido al reconocimiento de un instrumento privado por parte del deudor a petición de quien aparezca en el mismo como acreedor, para adjudicarle la fuerza ejecutiva que no tiene. Para ello, el acreedor, debe realizar una solicitud ante cualquier juez del domicilio del deudor, o del lugar donde se encuentre éste, describiendo en detalle el instrumento sobre el que verse el reconocimiento.

Este procedimiento se deriva de la regulación sustantiva prevista en el artículo 1364 del Código Civil, que permite a todo aquél a quien se le exija el reconocimiento de un documento privado, la obligación de "reconocerlo o negarlo formalmente" y, en el supuesto que no lo hiciere, "se tendrá igualmente como reconocido". Así, un documento que de por sí no trae aparejada la ejecución, puede adquirir aptitud e idoneidad para acceder a la

¹⁰³ (C.C. – 1982) – **Art. 1363:** “El instrumento privado reconocido o tenido legalmente por reconocido, tiene entre las partes y respecto de terceros, la misma fuerza probatoria que el instrumento público en lo que se refiere al hecho material de las declaraciones; hace fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de esas declaraciones”.

¹⁰⁴ (C.P.C. – 1990) – **Art. 631:** “Para preparar la vía ejecutiva puede pedir el acreedor, ante cualquier Juez del domicilio del deudor o del lugar donde se encuentre éste, el reconocimiento de su firma extendida en instrumento privado, y el Juez le ordenará que declare sobre la petición.

La resistencia del deudor a contestar afirmativa o negativamente dará fuerza ejecutiva al instrumento. También producirá el mismo efecto la falta de comparecencia del deudor a la citación que con tal objeto se le haga; y en dicha citación deberá especificarse circunstanciadamente el instrumento sobre que verse el reconocimiento.

Si el instrumento no fuere reconocido, podrá el acreedor usar de su derecho en juicio.

Si fuere tachado de falso, se seguirá el juicio correspondiente si el Tribunal fuere competente, y de no serlo, se pasarán los autos al que lo sea”.

vía ejecutiva, en tanto se someta a su reconocimiento previo y emane de él la obligación del deudor de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido.¹⁰⁵

Ante la orden de comparecencia del tribunal, el deudor puede asumir las siguientes actitudes:

Desconocimiento del instrumento, caso en el cual el acreedor puede accionar su derecho en juicio;

Tacha de falsedad, caso en el cual se seguirá el trámite contemplado en el artículo 442 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, en caso que el tribunal fuere competente, de lo contrario, se pasarán los autos al juez competente;¹⁰⁶

¹⁰⁵ (C.C. – 1982) – **Art. 1364:** “Aquél contra quien se produce o a quien se exige el reconocimiento de un instrumento privado, está obligado a reconocerlo o negarlo formalmente. Si no lo hiciere, se tendrá igualmente como reconocido.

Los herederos o causahabientes pueden limitarse a declarar que no conocen la firma de su causante”.

¹⁰⁶ (C.P.C. – 1990) – **Art. 442:** “Si por la declaración de que se insiste en hacer valer el instrumento, deba seguir adelante el juicio de impugnación o la incidencia de tacha, se observarán en la sustanciación las reglas siguientes:

1° Tanto la falta de contestación a la demanda de impugnación como la falta de contestación al escrito de tacha, producirán el efecto que da este Código a la inasistencia del demandado al acto de la contestación.

2° En el segundo día después de la contestación, o del acto en que ésta debiera verificarse, el Tribunal podrá desechar de plano, por auto razonado, las pruebas de los hechos alegados, si aún probados, no fueren suficientes para invalidar el instrumento. De este auto habrá lugar a apelación en ambos efectos, si se interpusiere dentro del tercer día.

3° Si el Tribunal encontrare pertinente la prueba de alguno o de algunos de los hechos alegados, determinará con toda precisión cuáles son aquellos sobre los que haya de recaer la prueba de una u otra parte.

4° Cuando se promoviere prueba de testigos se presentará la lista de éstos con indicación de su domicilio o residencia, en el segundo día después de la determinación a que se refiere el número anterior.

5° Si no se hubiere presentado el instrumento original, sino traslado de él, el Juez ordenará que el presentante manifieste el motivo de no producir el original y la persona en cuyo poder esté, y prevendrá a ésta que lo exhiba.

6° Se prohíbe hacer que el funcionario y los testigos que hubieren intervenido en el acto del otorgamiento, rindan declaraciones anticipadas, y caso de hacerse no se admitirán en juicio.

7° Antes de proceder a la evacuación de las pruebas promovidas por las partes, y sin pérdida de tiempo, el Tribunal se trasladará a la oficina donde aparezca otorgado el instrumento, hará minuciosa inspección de los protocolos o registros, confrontará éstos con el instrumento producido y pondrá constancia circunstanciada del resultado de ambas operaciones.

Si el funcionario y los testigos instrumentales, o alguno de ellos, residieren en la misma localidad, los hará comparecer también el Juez ante dicha oficina para que, teniendo a la vista los protocolos o registros y el instrumento producido, declaren con precisión y claridad sobre todos los hechos y circunstancias referentes al otorgamiento.

Si la oficina estuviere fuera del lugar del juicio, y el funcionario y los testigos o alguno de ellos residieren en ese lugar, se dará comisión al Juez de mayor categoría en primera instancia, de dicha localidad, para las operaciones y declaraciones expresadas. Si fueren distintos el lugar de la oficina y el de la residencia del funcionario y los testigos, o de alguno de ellos, se darán las respectivas comisiones a los jueces locales.

En todo caso, tanto al funcionario como a los testigos, se les leerán también los escritos de impugnación o tachas y sus contestaciones, para que declaren sobre los hechos alegados en ellos, haciéndose las correspondientes inserciones en los despachos que se libren.

8° Las partes no podrán repreguntar al funcionario ni a los testigos; pero podrán indicar al Juez las preguntas que quieran que se les haga, y el Juez las hará si fueren pertinentes, en términos claros y sencillos.

Resistencia a reconocerlo; y,

La no comparecencia.

En los dos últimos casos se dará fuerza ejecutiva al instrumento a los efectos de intentar la vía ejecutiva.

IV.6.1. Del Embargo en la Vía Ejecutiva.

El embargo de bienes suficientes para cubrir la obligación y las costas, es fundamental en la vía ejecutiva, ya que, si no se traba éste sobre los bienes del deudor, el procedimiento carecería de sentido. La vía ejecutiva es una ejecución adelantada que está condicionada a la captura de bienes que hagan efectiva la pretensión materializada en la decisión de mérito. Es por tal circunstancia que tal y como se señalara anteriormente, se adelantan todos los actos inherentes al embargo, aplicándose las disposiciones contenidas en el capítulo atinente a la ejecución de la sentencia hasta que haya de sacarse

9° Si alguna de las partes promoviere prueba de testigos para demostrar coartada, no será eficaz si no deponen en absoluta conformidad cinco testigos, por lo menos, que sepan leer y escribir, mayores de toda excepción, y de edad bastante para conocer los hechos verificados en la época del otorgamiento del instrumento.

Las partes, y aun los testigos, podrán producir instrumentos que confirmen o contrarién la coartada y que pueden obrar en el ánimo de los jueces, quienes, en todo caso, podrán darla como no probada, aun cuando la afirme el número de testigos que se deja indicado, si por las circunstancias del caso no la consideraren los Tribunales suficientemente demostrada.

10. Si alguna de las partes promoviere experticia para la comparación de firmas o letras, los instrumentos con que se haga la comparación deben ser de los indicados en el artículo 448.
11. Cuando por los hechos sobre que versare la tacha, cursare juicio penal de falsedad ante los jueces competentes en lo criminal, se suspenderá el procedimiento civil de la tacha hasta que haya terminado el juicio penal, respetándose lo que en éste se decidiere sobre los hechos; pero conservará el Juez civil plena facultad para apreciarlos cuando el proceso penal concluyere por muerte del reo, por prescripción de la acción pública, o por cualquier otro motivo legal que impidiera examinar en lo criminal el fondo del asunto. Sin embargo, no se decretará la suspensión cuando el Tribunal encuentre que la causa o algunos de sus capítulos pueden decidirse independientemente del instrumento impugnado o tachado, caso en el cual continuará la causa civil.
12. Si el funcionario y los testigos instrumentales sostuvieren sustancialmente la autenticidad del instrumento y de los hechos del otorgamiento, no serán suficientes para desechar sus dichos cualesquiera divergencias en pormenores, o faltas de recuerdo, si hubieren transcurrido algunos años, o si la edad hubiere podido debilitar la memoria de los declarantes. Si todos, o la mayor parte de los testigos instrumentales y el funcionario, sostuvieren sustancialmente la autenticidad del instrumento, sólo podrá desecharse éste cuando resulte, sin duda posible, una prueba concluyente de la falsedad.
En caso de duda se sostendrá el instrumento, sin que valga por sí solo a desvirtuarlo el desconocimiento que de su firma hiciere el funcionario que lo autorizó, si se prueba que ésta es auténtica.
13. En la sentencia podrá el Tribunal, según el caso y sus circunstancias, ordenar la cancelación en todo o en parte, o la reforma o renovación del instrumento que declare falso en todo o en parte; y, además de las costas, impondrá indemnización de perjuicios a quien hubiere impugnado o tachado el instrumento con temeridad.
14. El Tribunal notificará al Ministerio Público a los fines de la articulación e informes para sentencia o transacción, como parte de buena fe, conforme a lo dispuesto en el artículo 132 de este Código.
15. Cualquiera transacción de las partes necesitará para su validez, además del informe del Ministerio Público, la aprobación del Tribunal, si éste no la encontrare contraria a la moral o al orden público.
16. Si se hubiere dictado sentencia firme, civil o penal, que reconozca la autenticidad de un instrumento público, no podrá abrirse nuevo debate sobre ella, respetándose la ejecutoria”.

a remate los bienes embargados, oportunidad en la cual, se suspende el procedimiento ejecutivo hasta que la sentencia que se dicte en el procedimiento ordinario esté definitivamente firme.

La norma no contiene mandato alguno a cargo del solicitante respecto al momento en que deba impulsar procesalmente la práctica material de la medida de embargo. Por el contrario el artículo 634 del Código de Procedimiento Civil, dispone que, decretado el embargo de los bienes, se procederá respecto a éstos, conforme lo estatuido en los artículos 523 al 561 *eiusdem*, hasta el estado en que deban sacarse a remate las cosas embargadas, y en este estado se suspenderá el procedimiento ejecutivo hasta que haya una sentencia firme en el procedimiento ordinario.¹⁰⁷

También se prevé la suspensión del embargo en los siguientes casos:

Si al momento de practicarse éste o después de practicado un tercero se presenta alegando ser el tenedor legítimo de la cosa embargada, aportando prueba fehaciente de la propiedad de la cosa embargada por un acto jurídico válido;

Si después de practicado el embargo transcurren tres (3) meses sin que el ejecutante impulse la ejecución; y,

Si el deudor presentase conforme lo dispuesto en el artículo 633 del código adjetivo, garantía suficiente que cumpla los mismos extremos exigidos en el artículo 590 *ibídem*.¹⁰⁸

¹⁰⁷ (C.P.C. – 1990) – Art. 634: Transcrito en la nota N° 86.

¹⁰⁸ (C.P.C. – 1990) – Art. 633: “En cualquier estado de la demanda quedarán libres de embargo los bienes del deudor, si éste presentare garantía suficiente que llene los extremos del artículo 590.

(C.P.C. – 1990) – Art. 590: “Podrá también el Juez decretar el embargo de bienes muebles o la prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles, sin estar llenos los extremos de ley, cuando se ofrezca y constituya caución o garantías suficientes para responder a la parte contra quien se dirija la medida, de los daños y perjuicios que ésta pudiera ocasionarle.

Para los fines de esta disposición sólo se admitirán:

1° Fianza principal y solidaria de empresas de seguro, instituciones bancarias o establecimientos mercantiles de reconocida solvencia.

2° Hipoteca de primer grado sobre bienes cuyo justiprecio conste en los autos.

3° Prenda sobre bienes o valores.

4° La consignación de una suma de dinero hasta por la cantidad que señale el Juez.

En la vía ejecutiva se producen dos procesos paralelos. El primero, el que se deriva del decreto de embargo, las diligencias para anunciar la venta de los bienes embargados, las que sean necesarias para el justiprecio de ellos y cualquier otra que tenga relación con el embargo y venta de dichos bienes. El otro, el propio proceso de cognición que se desarrollará a través del juicio ordinario que, eventualmente, culmina en sentencia susceptible de activar el remate, que se anunciará con diez (10) o tres (3) días de anticipación, dependiendo que se trate de inmuebles o muebles, aunque se hayan dado los tres avisos que ordena el Código de Procedimiento Civil.

La admisión de la demanda de vía ejecutiva implica la formación de dos cuadernos separados, uno de los cuales principiará con el expresado decreto. A pesar que la norma expresamente indica que el cuaderno separado principiará con el decreto de embargo, para el mejor trámite de la ejecución es recomendable incorporar en dicho cuaderno copia del libelo de demanda, (de donde puede inferirse la cuantía, indispensable a los fines de tramitar recurso de casación) los recaudos (poder, instrumento en que se funda la acción) y el auto de admisión. Ello, en virtud que, cualquier incidencia que surja con ocasión de la medida, en caso de ejercer el afectado recurso de apelación, remitir a la alzada, suficientes recaudos, a objeto que el juez esté debidamente ilustrado de la situación y facilitar la decisión.

En el primer caso de este artículo, cuando se trate de establecimientos mercantiles, el Juez requerirá la consignación en autos del último balance certificado por contador público, de la última declaración presentada al Impuesto sobre la Renta, y del correspondiente Certificado de Solvencia”.

CAPÍTULO V

V.1. ¿Son las planillas de condominio documentos idóneos para demandar por el Procedimiento Especial de la Vía Ejecutiva?

Basados en la sentencia N° 2675, de fecha 28/10/2002, dictada por la Sala Constitucional, con ponencia del Magistrado Iván Rincón Urdaneta, en el juicio seguido por la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Valle Abajo, Exp. N° 01-2140, con ocasión a un amparo, que estableció que el carácter de fuerza ejecutiva que otorga la Ley de Propiedad Horizontal a las planillas de condominio da pleno derecho al demandante de accionar por la vía ejecutiva, tendríamos forzosamente que concluir que, son los recibos de condominio documentos idóneos para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva.¹⁰⁹

Sin embargo, ha quedado claro que tales planillas de condominio no reúnen los requisitos contenidos en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil,¹¹⁰ al carecer de las características de un documento público, auténtico o privado reconocido, independientemente que el Tribunal Supremo de Justicia haya afirmado que las menciones del citado artículo 630 no son taxativas, aunado a que la fuerza ejecutiva la obtienen tales planillas, cuando conste en el libro de actas de la junta, la autorización del administrador, quien ha de pasar tales recibos al propietario y se refleje en ellas sólo los gastos comunes. Por tanto, no cumpliendo las planillas de condominio tales exigencias, es evidente que la Sala no analizó el caso en cuestión a la luz de las disposiciones que lo rigen.

Adicional a lo anterior, es menester acotar, que la ventaja del procedimiento especial de vía ejecutiva consiste en el adelanto de la ejecución, la cual, como se ha indicado, se sustancia en cuaderno separado, donde se llevan a cabo todos los actos aplicables a la ejecución de sentencia

¹⁰⁹ Sentencia N° 2675 – TSJ / SC., referida en nota N° 74.

¹¹⁰ (C.P.C. – 1990) – Art. 630: Transcrito en nota N° 1.

y se suspende al llegar a estado de remate, en espera de la sentencia definitivamente firme, lo que resulta en la práctica innecesario si se toma en consideración que todo el trámite ejecutivo de la medida conlleva a evitar la ilusoriedad de ejecución de un fallo; y, en materia de condominio, sobre la base que la obligación del propietario de un bien por gastos comunes siempre sigue a la propiedad, aun respecto de los gastos causados antes de su adquisición, conforme lo pautado en el artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal¹¹¹, lo que subsume tal obligación en las denominadas propter rem, es indiscutible que en ningún caso quedará ilusoria la ejecución de un fallo favorable al acreedor, siendo innecesario todo el adelanto de la ejecución.

Máxime cuando las administradoras demandantes, en lugar de atacar directamente el inmueble cuya propiedad genera los gastos, buscan embargar bienes muebles, propiedad del deudor, para presionar en búsqueda de una transacción; incluso, para evitar los gastos que han de pagarse al juez de municipio, competente para ejecutar la medida, en lugar de solicitar la medida ejecutiva, -característica especial de la vía ejecutiva- solicitan medida de prohibición de enajenar y gravar el inmueble, es decir, una medida preventiva, perfectamente pertinente en caso de accionar por vía ordinaria o breve (dependiendo de la cuantía) y no aplicable al procedimiento especial de la vía ejecutiva.

Dadas las características de las planillas de condominio, y sobre la base lógica que el co-propietario, desde el momento mismo en que adquiere un bien en comunidad, bajo las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, está obligado a pagar los gastos comunes, toda vez que ello va en beneficio de toda la comunidad, y siendo evidente que la morosidad de algunos propietarios perjudican a aquéllos que oportunamente pagan, quienes finalmente financian a los copropietarios morosos con sus obligaciones, habría bastado con que el legislador hubiese previsto la

¹¹¹ (LPH – 1983) – Art. 13: Transcrito en nota N° 46.

obligación del juez de decretar la prohibición de enajenar y gravar el inmueble al admitir la demanda y establecer, que admitida la demanda el juez libre una orden de intimación, para que en un lapso perentorio el intimado pague los montos correspondientes a los gastos comunes, los intereses legales y las costas, pudiendo el deudor sólo hacer oposición -no oposición pura y simple- sino por causales taxativas (v. gr. haber pagado, disponer de convenio de pago, poseer pruebas que demuestren que impugnó los cobros), debidamente soportadas con los medios de pruebas establecidos en la ley; y, de no pagar, acreditar el pago o no hacer oposición en los términos indicados, procederse al embargo ejecutivo del inmueble (en cuaderno separado) y seguir con los actos de ejecución; y, en el cuaderno principal declarar firme el decreto de intimación, decisión definitiva, contra la cual, puede el demandado, ejercer recurso de apelación, en cumplimiento al principio de la doble instancia, incluso, la sentencia de alzada, dependiendo de la cuantía, será susceptible de ser revisada en casación.

Tal procedimiento no-sólo garantiza al deudor los principios constitucionales del derecho a la defensa y el debido proceso, sino que adicionalmente permite un juicio más expedito para lograr el cobro de la deuda condominal, y sólo se ataca el inmueble que garantiza en todo momento la deuda.

Cabe acotar que la reforma del Código de Procedimiento Civil, ajusta los procedimientos especiales contenciosos, -entre los que se encuentra el juicio monitorio o intimatorio- al nuevo procedimiento oral, sin embargo, éstos, en caso de formularse oposición se sustancian conforme el procedimiento ordinario, entre otras cosas, a través de dos audiencias; por ello nos permitimos recomendar que respecto al cobro de condominios, se estableciese una disposición transitoria en la que se disponga que hasta tanto sea reformada la Ley d Propiedad Horizontal o se reglamente la misma, los cobros derivados de las planillas de condominio han de sustanciarse de

acuerdo a lo establecido para el juicio breve, independientemente de la cuantía. Ello permitirá un juicio más expedito, en cuya audiencia pueden las partes, a través de la mediación del juez avenirse y resolver brevemente la controversia; caso contrario (no realización de transacción o convenio alguno) se trata de un procedimiento breve y célere.¹¹²

¹¹² Ver nota N° 3.

CAPÍTULO VI

VI.1. Derecho Comparado.

Pasaremos de seguidas a realizar una breve pero importante revisión del manejo legislativo que se ha dado en diferentes países, a la institución de la propiedad horizontal, a fin de establecer las diferencias o similitudes que se presentan con el régimen jurídico venezolano.

VI.1.1. Derecho Español.

En España la institución de la propiedad horizontal está regulada por la ley 49 del 21 de julio de 1960,¹¹³ modificada en algunos aspectos por la ley 8 de fecha 6 de abril de 1999. Estas leyes se han encargado de regular el artículo 396 del Código Civil [español],¹¹⁴ que consagra la propiedad horizontal como: “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio (...)”.

Tanto la ley 49 de 1960 como su reforma, se aplica a las edificaciones individuales y a los complejos inmobiliarios cerrados que cumplan dos requisitos, a saber:

- 1) estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí cuyo destino principal sea la vivienda o locales; y,
- 2) que los titulares de los inmuebles participen en copropiedad indivisible sobre elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios.

En este país, se considera a la propiedad horizontal como una forma especial de propiedad (artículo 1 de la ley) que confiere una propiedad “privativa” o exclusiva sobre los pisos o locales y una copropiedad sobre los

¹¹³ Ver en Internet: www.comunidades.com/comunidades/legislacion/reforma_lph.htm

¹¹⁴ Ver en Internet: <http://www.ucm.es/info/civil/jgstorch/leyes/ccivil.htm>

elementos, pertenencias y servicios comunes. El derecho singular y exclusivo recae sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, y sobre los “anejos” (anexos, agregados) a este espacio, que expresamente hayan sido señalados en el título de constitución del régimen, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas junto con la parte privativa de la que son “anejo” (anexo) inseparable.

El artículo 396 del Código Civil [español]¹¹⁵ enumera algunos elementos comunes como el suelo, vuelo, (techos o azoteas) cimentaciones, cubiertas, fachadas, etc., pero se considera que dicha norma es enunciativa y no taxativa, porque ella contiene la enumeración de lo que normalmente son elementos comunes, pero en ningún momento prohíbe que puedan pertenecer en propiedad exclusiva a un propietario. Así, a diferencia de lo que sucede en nuestro país, es factible que el suelo (terreno) pertenezca en propiedad exclusiva a una persona que ha constituido a favor del constructor del edificio un derecho de superficie, con lo cual, lo autoriza para realizar construcciones sobre suelo ajeno y hacer suyas tales construcciones, pero sin adquirir el dominio sobre el suelo que sigue siendo del propietario original. Con el vuelo, (techos o azoteas) ocurre algo parecido pues es legal

¹¹⁵ *Código Civil de España. 1960 - Artículo 396:* “Los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados”.

que el propietario del edificio, que vende sus pisos o locales, se reserve el “vuelo” del mismo para construir sobre él y adquirir la propiedad de lo construido.¹¹⁶

En la legislación española los bienes comunes se clasifican en:

1) Bienes comunes por naturaleza: aquellos que son comunes de una manera objetiva, por exigencias del uso y aprovechamiento del piso o local que se ubica en el edificio. Por ejemplo: las escaleras, las áreas de circulación, etc., y,

2) Bienes comunes por destino: son aquellos que, siendo susceptibles de propiedad privativa, no se expresan así en el título constitutivo de la propiedad horizontal y están destinados al servicio común. Por ejemplo las zonas del suelo en que no está asentado el edificio y que se utilizan como estacionamientos de vehículos.

Para la constitución del sistema, la ley de propiedad horizontal no impone ninguna forma para el otorgamiento del título constitutivo, pero se usa el instrumento público como necesidad derivada de su publicidad mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad.¹¹⁷ El artículo 5 de la ley consagra los requisitos del título constitutivo. Lo normal es que el título constitutivo se otorgue cuando el edificio está concluido, pero puede hacerse también si la construcción está apenas comenzada, porque la ley hipotecaria permite la inscripción registral de edificios en régimen de propiedad horizontal. En ambas circunstancias, y para que este régimen exista, se requiere del otorgamiento del título constitutivo. Al efecto, el artículo 8 de la ley hipotecaria consagra lo siguiente:

“Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se

¹¹⁶ DIEZ-PICAZO, Luis. “*Sistema de Derecho Civil. Derecho de cosas, derecho inmobiliario registral*”. Tomo III. Tercera Edición. Editorial Tecnos, S. A., 1885. Madrid. pp. 254-255.

¹¹⁷ Ídem. Pág. 252.

refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial. Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número:

...(omissis)...

4. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. (...) La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales”.¹¹⁸

El numeral 5 del mismo artículo permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.¹¹⁹

A diferencia de lo que sucede en nuestra legislación, el título constitutivo de los inmuebles que conformarán la propiedad horizontal, no debe incluir el reglamento del condominio, denominado por la legislación española “estatutos”. Es más, su otorgamiento no es obligatorio, lo cual se deduce del texto completo de la ley, pues ningún precepto específico impone su obligatoriedad y del texto del artículo 5 inciso 3 que consagra que el título

¹¹⁸ Ley Hipotecaria, texto refundido según decreto de 8 de febrero de 1946, modificada por las leyes 7/1998, 1/2000, 24/2001, 53/2002, 7/2003, 22/2003, 62/2003 y por ley orgánica 15/2003. **Artículo 8.** “Cada finca tendrá, desde que se inscriba por primera vez, un número diferente y correlativo. Las inscripciones que se refieran a una misma finca tendrán otra numeración correlativa y especial. Se inscribirán como una sola finca bajo un mismo número: 1. El territorio, término redondo o lugar de cada foral en Galicia o Asturias, siempre que reconozcan un solo dueño directo o varios proindiviso, aunque esté dividido en suertes o porciones, dadas en dominio útil o foro a diferentes colonos, si su conjunto se halla comprendido dentro de los linderos de dicho término. Se estimará único el señorío directo para los efectos de la inscripción, aunque sean varios los que, a título de señores directos, cobren rentas o pensiones de un foral o lugar, siempre que la tierra aforada no se halle dividida entre ellos por el mismo concepto. 2. Toda explotación agrícola, con o sin casa de labor, que forme una unidad orgánica, aunque esté constituida por predios no colindantes, y las explotaciones industriales que formen un cuerpo de bienes unidos o dependientes entre sí. 3. Las fincas urbanas y edificios en general, aunque pertenezcan a diferentes dueños en dominio pleno o menos pleno. 4. Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada. En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados. Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el título y en los Estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad. La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales. 5. Los pisos o locales de un edificio en régimen de propiedad horizontal, siempre que conste previamente en la inscripción del inmueble la constitución de dicho régimen”.

¹¹⁹ Ley hipotecaria de febrero 8 de 1946, citada. Ver en Internet: www.ua.es/aedire.lh.htm.

constitutivo “(...) podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad”.¹²⁰

Adicionalmente en la exposición de motivos de la ley de 1960, se expresa que la completa regulación que hace la ley del conjunto de derechos y deberes que integran el régimen, es suficiente para constituir en lo esencial el sistema jurídico que gobierne las relaciones que surgen en el sistema, de manera que los estatutos, que históricamente eran los encargados de la consagración de los derechos y deberes ante la ausencia de disposiciones legales, ya no son indispensables. Ellos pueden ser otorgados si se desea, para cumplir la función de desarrollar la ley y adecuarla a circunstancias y situaciones concretas.

Distinto de los estatutos son los “reglamentos de régimen interior” que regulan los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes. En vista de la finalidad que persiguen estos acuerdos son obligatorios para los titulares, entendiéndose dentro de ellos no sólo a los propietarios en general, sino también a los ocupantes por cualquier título. Sobre este particular hay gran semejanza con la legislación venezolana, que consagra la existencia del documento de condominio cuyas normas son de obligatorio cumplimiento tanto para los propietarios como para los ocupantes de los inmuebles a título precario o cualquier otro título (usufructo). Para algunos autores, estos reglamentos de carácter interno, representan una desventaja, por cuanto debe ser por reglas internas que se regulen los aspectos mínimos de convivencia, mientras que los reglamentos

¹²⁰ Ley 49 de 1960. ... (omissis)... “...El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad...”.

de propiedad horizontal deben ocuparse de la regulación de materias generales.¹²¹

Según el artículo 3 de la ley, para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad, en el título constitutivo de la propiedad horizontal se debe atribuir a cada piso o local una cuota de participación en relación con el total del valor del inmueble.¹²²

Esta cuota, a diferencia de lo que sucede en Venezuela, en donde el número de metros de la propiedad determina -entre otras cosas-, el derecho de copropiedad proporcional sobre los bienes comunes, "(...) no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido, en el conjunto del inmueble, el cual al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas".¹²³

La cuota de participación es fijada teniendo como base la superficie útil de cada piso o local, en relación con el total del inmueble y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o bienes comunes. Este último aspecto no fue contemplado por la ley venezolana para la fijación de los porcentajes de copropiedad, lo que resulta para algunos inequitativo si se tiene en cuenta que existen ciertos bienes cuyo

¹²¹ VALENCIA ZEA, Arturo. "*Derecho Civil. Tomo II. Derechos Reales*". Octava Edición. Editorial Temis. Bogotá, Colombia. 1990. p. 194

¹²² Ley 49 de 1960. Artículo 3: "En el régimen de propiedad establecido en el artículo trescientos noventa y seis del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local:

a) El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.

b) La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

A cada piso o local 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 piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad".

¹²³ Exposición de motivos Ley 49 de julio 21 de 1960 sobre propiedad horizontal.

mantenimiento, reparación o modernización, son asumidos por toda la comunidad condominal y sin embargo algunos copropietarios no hacen uso de ellos, como es el caso de los copropietarios de apartamentos o locales ubicados en las plantas bajas o primeros pisos, quienes alegan en su favor no hacer uso de los ascensores.

Como se señalara, la ley 49 de 1960 regula detalladamente lo concerniente a derechos y obligaciones de los propietarios, en razón tanto de su derecho exclusivo, como en relación con los bienes comunes. Este sistema de derechos y deberes se ha estructurado tomando en consideración los intereses involucrados. De esta manera, se atribuyen a los propietarios amplios derechos para la utilización y disfrute de los pisos o locales pero limitados por la concurrencia de derechos de igual clase de los demás y por el interés general representado en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal.¹²⁴

Para fijar las bases de una convivencia pacífica, se establecen deberes inspirados en las relaciones de vecindad dirigidos a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio ajeno ni en menoscabo del edificio.

De esta amplia gama de deberes y facultades, llaman la atención varios aspectos. Uno de ellos, es el relacionado con la posibilidad que tiene el propietario de dividir materialmente los pisos o locales para formar otros más reducidos e independientes, para lo cual se requiere la aprobación de la junta de propietarios. Esto permitiría que se enajenara una de las partes divididas como ejercicio del derecho de disposición sobre los bienes propios, posibilidad no contemplada en ningún momento por la ley venezolana.

Otro de los aspectos que sobresale es el relacionado con el procedimiento a seguir en caso de inobservancia de los deberes de los propietarios o de la realización de conductas que contravengan las

¹²⁴ Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.

disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. Así, la Ley 49/60, modificada en 1999 consagra como primera instancia el requerimiento por parte del presidente de la comunidad al infractor para que cese la actividad prohibida. Si éste persiste en su conducta, el presidente, previa autorización de la junta de propietarios, puede entablar contra él las acciones judiciales pertinentes para que el juez exija su cumplimiento, bien de modo específico mediante la imposición coactiva de lo que voluntariamente no se ha observado o bien en virtud de una indemnización.

Sin embargo, el legislador español consideró que estas sanciones ordinarias pueden no resultar eficaces en estos casos, porque la inobservancia de los deberes puede traer repercusiones para grupos extensos de personas, y porque en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento es imposible en la práctica, por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no logra la finalidad perseguida de armonizar la convivencia. Debido a ello, la ley consagra una drástica sanción, al permitir que por intermedio del juez, se prive del derecho al uso de la vivienda o local al infractor propietario, por tiempo no superior a tres años, según la gravedad de la infracción y de los perjuicios ocasionados a la comunidad. Si el infractor no es el propietario, la sentencia podrá declarar extinguidos definitivamente todos sus derechos relativos a la vivienda o local, así como ordenar su lanzamiento inmediato. En Venezuela sanciones de esta clase son improcedentes por cuanto la legislación no las contempla; incluso accionar bajo tal argumento acarrearía la inadmisión de la demanda por ilegal, ya que atenta contra la dignidad humana, y ser violatorias de derechos fundamentales como la propiedad y la libertad. Aunado a ello, con las vigentes leyes de arrendamientos inmobiliarios, sobre todo la que regula las viviendas, y la ley contra desalojos arbitrarios, resulta imposible desalojar un inquilino, aun cuando al propietario o arrendador le sobren razones jurídicas para lograrlo.

Además de regular lo relativo a los deberes y derechos correspondientes al disfrute, la ley española se ocupa de los deberes económicos que deben cumplir conjuntamente los propietarios, en atención a la cuota de participación asignada al piso o local, sin que la falta de utilización del servicio generador del gasto exima de la obligación.

Esta obligación está consagrada en cabeza del propietario, como lo disponen los artículos 9 literales e) y f)¹²⁵ y el artículo 21 numeral 1, de la Ley 49/60 modificada en 1999. Este último consagra textualmente que:

“Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la junta (...)”.¹²⁶

¹²⁵ Ley 49/60. Modificada 1999. **Artículo 9:** Son obligaciones de cada propietario:

...(omissis)...

- e. Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del artículo 1.923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los citados en los números 3.º, 4.º y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de Secretario, con el visto bueno del Presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.
- f. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca y, en su caso, para las obras de rehabilitación. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 5 por 100 de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales...”.

¹²⁶ Ley 49/60, modificada 1999. **Artículo 21.** Procedimiento Monitorio de Reclamación:

- 1. Las obligaciones a que se refieren los apartados e) y f) del artículo 9 deberán cumplirse por el propietario de la vivienda o local en el tiempo y forma determinados por la Junta. En caso contrario, el presidente o el administrador, si así lo acordase la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente a través del proceso monitorio.
- 2. La utilización del procedimiento monitorio requerirá la previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9.

Si el copropietario incumple esta obligación, el presidente o el administrador, según lo disponga la junta de propietarios, podrá exigirlo judicialmente mediante un proceso monitorio, extraordinariamente breve, consagrado en el artículo 21. La sentencia condenatoria de este proceso, sólo puede recurrirse, si previamente se ha pagado o depositado lo que según la sentencia se debe.

Del pago de las cuotas que se adeuden, es responsable no sólo el que era propietario cuando las cuotas se vencieron, sino también el comprador que no está al corriente de su pago, pero sólo es responsable de la anualidad vencida en el momento de la compra y de la anterior.

No obstante, el nuevo propietario podrá reclamar al anterior las cantidades que haya debido pagar por esta causa.¹²⁷

Para reforzar el crédito a favor de la comunidad de propietarios, se crea una afectación real del piso o local al pago de este crédito, a favor de la comunidad, que se considera preferente, de manera tal que la comunidad tiene derecho a cobrar con anterioridad a otros acreedores no privilegiados. Se proclama la afección, para el pago de los gastos producidos en el último

3. A la cantidad que se reclame en virtud de lo dispuesto en el apartado anterior podrá añadirse la derivada de los gastos del requerimiento previo de pago, siempre que conste documentalmente la realización de éste, y se acompañe a la solicitud el justificante de tales gastos.

4. Cuando el propietario anterior de la vivienda o local deba responder solidariamente del pago de la deuda, podrá dirigirse contra él la petición inicial, sin perjuicio de su derecho a repetir contra el actual propietario. Asimismo se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral, que gozará del mismo derecho mencionado anteriormente. En todos estos casos, la petición inicial podrá formularse contra cualquiera de los obligados o contra todos ellos conjuntamente.

5. Cuando el deudor se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, el acreedor podrá solicitar el embargo preventivo de bienes suficientes de aquél, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas. El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando aval bancario por la cuantía por la que hubiese sido decretado.

6. Cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de abogado y procurador para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, el deudor deberá pagar, con sujeción en todo caso a los límites establecidos en el apartado tercero del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los honorarios y derechos que devenguen ambos por su intervención, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal. En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si el acreedor obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión, se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.

¹²⁷ Guía sobre los derechos y obligaciones de los propietarios en la nueva ley de propiedad horizontal española. Documento de Internet tomado de: www.mju.es/pl_guialph.htm.

año y la parte vencida de la anualidad corriente, del piso o local, cualquiera que fuese su propietario y el título de su adquisición.

Al efecto el artículo 9 literal e) dispone que:

“...El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación...”.

En el instrumento público de transmisión de la vivienda o local por cualquier título, el transmitente tiene la obligación de aportar una certificación del secretario y del presidente, en la que conste si el bien privado está al día en el pago de las cuotas o cuál es la cantidad que se adeuda. Sin esta certificación, el notario no puede autorizar la escritura, salvo que el adquirente expresamente libere al transmitente.

La ley de propiedad horizontal estructura la comunidad de propietarios en diversos órganos de gestión y administración pese a que carece del carácter de persona jurídica. Estos órganos son:

- 1) La junta de propietarios;
- 2) El presidente y en su caso, los vicepresidentes;
- 3) El secretario;
- 4) El administrador.

Se consagra que el presidente tendrá la representación legal de todos los propietarios, judicial y extrajudicialmente, con lo cual se eliminan todos los problemas de legitimación que pudieran presentarse.

En conclusión, puede verse que la regulación de la institución en España, está enfocada primordialmente, al establecimiento del régimen de convivencia conformado por los derechos y los deberes de los titulares de los pisos o locales, y por el tratamiento que debe dársele a quienes incumplan sus disposiciones, tanto en los aspectos económicos como de relaciones internas, y a la regulación de los órganos de gobierno de la comunidad. Al efecto, se considera que los mayores aportes de esta ley, se resumen en dotar de eficaces herramientas a la comunidad, para cobrar las deudas de los vecinos morosos, el establecimiento de un nuevo régimen de acuerdos más flexible, en el que no prevalezca solamente la unanimidad, y la consagración exhaustiva de los deberes y derechos que se predicen de los propietarios así como el señalamiento de las consecuencias generadas por la inobservancia de sus normas.¹²⁸

VI.1.2. Derecho Argentino.

En Argentina la propiedad horizontal está regulada por la ley número 13.512 de 1948 y el Decreto número 18.734 de 1949 reformado por el Decreto número 23.049 de 1956.¹²⁹

Básicamente el sistema de propiedad horizontal está estructurado al igual que en España sobre la coexistencia de los derechos exclusivos sobre los pisos o departamentos, y de copropiedad sobre todas las cosas de uso común del edificio, sin que se otorgue personalidad jurídica a la institución.

Como se desprende del contenido de la ley, la regulación tiene una connotación residencial pues a lo largo del articulado, se hace referencia a los pisos de un edificio o a los distintos departamentos de un mismo piso, lo cual deja ver que es una regulación cuya vigencia ha sido bastante prolongada, que no ha sufrido modificaciones recientes

¹²⁸ España: "*Nueva Ley de Propiedad Horizontal*". Documento de Internet. Tomado de: www.consumer_revista.com/oct99/informe_01.html.

¹²⁹ En Internet: www.caphai.com.ar/ley131512.htm y www.omaph.com.ar/omaph2-todo.htm.

que la acerquen a la realidad social. El artículo 1 de la ley 13.612, dispone que:

“Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona”.¹³⁰

Se dispone que el derecho de copropiedad sobre los bienes comunes, será proporcional al valor del departamento o piso, y se fijará por acuerdo entre las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Dispone asimismo la referida ley, que:

“Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos estos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan”.¹³¹

La ley prohíbe en el artículo 6 tanto a propietarios como a ocupantes, destinar los pisos o departamentos a usos contrarios a la moral, buenas costumbres, y diferentes de los previstos en el reglamento de copropiedad.

¹³⁰ Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 1°:** “Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona”.

¹³¹ Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 3°:** “Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan”.

Igualmente se prohíbe perturbar la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio. De contravenirse esta norma, conforme el artículo 15, el representante o los propietarios afectados podrán denunciarlo ante el juez, quien de encontrar probados los hechos, puede imponer al culpable, pena de arresto hasta de veinte días o multa en beneficio del fisco, sin perjuicio de la indemnización por daños y perjuicios a que haya lugar. Si es necesario, el juez puede ordenar el allanamiento del domicilio o usar la fuerza pública; y, si el infractor es ocupante no propietario, puede ser desalojado en caso de reincidencia. De nuevo se está ante un régimen estricto de sanciones por incumplimiento de las obligaciones de vecindad, régimen diferente al sistema legal venezolano, en el que prevalece el respeto de los derechos fundamentales de las personas.¹³²

Los propietarios tienen, además de las obligaciones y deberes generales relacionados con el uso y destino de los pisos o departamentos y las relaciones de vecindad, la obligación de cubrir las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio. Están obligados de la misma forma a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio y a las expensas debidas por innovaciones a los bienes comunes acordadas por los propietarios. El monto de la contribución se establece en proporción al valor de los pisos o departamentos salvo convención en contrario.

¹³² Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 6°:** “Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos: a) Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración; b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio. Fuente: Texto original”

Artículo 15: “En caso de violación por parte de cualquiera de los propietarios u ocupantes, de las normas del artículo 6°, el representante o los propietarios afectados formularan la denuncia correspondiente ante el juez competente y acreditada en juicio sumarísimo la transgresión, se impondrá al culpable pena de arresto hasta veinte días o multa en beneficio del Fisco, de doscientos a cinco mil pesos. El juez adoptará además las disposiciones necesarias para que cese la infracción, pudiendo ordenar el allanamiento del domicilio o el uso de la fuerza pública si fuera menester. Sin perjuicio de lo dispuesto precedentemente, si el infractor fuese un ocupante no propietario, podrá ser desalojado en caso de reincidencia. La acción respectiva podrá ser ejercida por el representante de los propietarios o por el propietario afectado. La aplicación de estas penas no obstará el ejercicio de la acción civil resarcitoria que compete al propietario o propietarios afectados”.

Por disposición de la ley, ningún propietario puede liberarse del cumplimiento de esta obligación, alegando renuncia del uso y goce de los bienes o servicios comunes, ni por abandono del piso o departamento que le pertenece. Según el artículo 17, esta obligación de los propietarios, sigue siempre al dominio de sus respectivos pisos o departamentos, incluso, respecto de las expensas devengadas antes de su adquisición, ello en aplicación del artículo 3266 del Código Civil que preceptúa lo siguiente:

“Las obligaciones que comprenden al que ha transmitido una cosa, respecto a la misma cosa, pasan al sucesor universal y al sucesor particular; pero el sucesor particular no está obligado con su persona o bienes, por las obligaciones de su autor, por las cuales lo representa, sino con la cosa transmitida”.¹³³

De manera que, al adquirente de un inmueble sometido a propiedad horizontal se le puede exigir la deuda del propietario anterior en aplicación de lo previsto por el artículo 17 de la ley y su responsabilidad queda limitada a la cosa que se le transmitió.

En el régimen argentino, todas las decisiones relacionadas con las partes comunes se toman a través de un órgano denominado consorcio de propietarios integrado por todos los propietarios del edificio, que se encuentra consagrado en el artículo 9 de la ley.¹³⁴

¹³³ Código Civil de la República Argentina. Ver en Internet: www.lineajuridica.com/ar/biblioteca/codigos/defondo/civil/libro4_titularpreliminar.html

¹³⁴ Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 9°:** “Al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho reglamento solo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad. El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos: a) Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades, para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo; b) Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública; c) La forma y proporción de la contribución de los propietarios o los gastos o expensas comunes; d) La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial”.

Este consorcio opera a través de un reglamento de copropiedad y administración, acordado por este órgano, contenido en escritura pública e inscrita en el registro de la propiedad. Con esta inscripción del reglamento en el registro de la propiedad del inmueble, se somete una construcción al sistema de propiedad horizontal, lo que la doctrina de este país suele denominar como “estado de propiedad horizontal”, punto de partida para la constitución de los distintos derechos que de él se derivan (dominio exclusivo sobre partes privativas y copropiedad sobre las partes comunes).¹³⁵

De ahí que en Argentina, al igual que en Venezuela el reglamento de copropiedad (normas del condominio) y administración es obligatorio, siendo un requisito previo para la constitución del régimen de propiedad horizontal.

La ley al imponer al consorcio la obligación de otorgar e inscribir el documento de condominio, denominado reglamento de copropiedad, parte del supuesto de hallarse reunidos para ese otorgamiento todas las personas que construyeron el edificio y que ejercerán su derecho de propiedad sobre todos los bienes privados. Además, supone que aun sin que se haya otorgado el reglamento, la entidad consorcial existe. Este esquema de la ley es una alternativa posible, pero inaplicable en caso que la construcción se haya llevado a cabo por una persona, ya sea física o jurídica, para enajenar a terceros las distintas unidades. En este supuesto, la redacción y el otorgamiento del reglamento de copropiedad y administración tendrían que ser realizadas por el único propietario del inmueble.

Para remediar la anterior situación, el artículo 1 del decreto 18.734 dispone que dicho reglamento también pueda ser redactado e inscrito por toda persona natural o jurídica que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad un edificio existente o a construir, y que acredite ser titular del dominio del inmueble, respecto al cual solicita la inscripción del reglamento.

¹³⁵ MUSTO, Néstor Jorge. “*Derechos reales*”. Tomo III. Rubinzal-Culzoni Editores. Argentina. 1983. pp. 31-32.

Con ello, se permite, la constitución del sistema aunque sea una sola persona la propietaria de todas las unidades.¹³⁶

En el reglamento de copropiedad y administración, obligatoriamente, a tenor de lo previsto en el artículo 9 de la ley, se debe designar un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o una persona extraña. Este representante tendrá las facultades para administrar las cosas comunes y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin.¹³⁷

Adicionalmente por disposición del artículo 11, goza de la calidad de mandatario legal y exclusivo de los propietarios y actúa en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase. La ley no otorga al representante la facultad de actuar en nombre de los propietarios ante las autoridades judiciales, lo cual es correcto para la doctrina argentina que considera que la importancia de la representación en juicio, las responsabilidades que genera y la profesionalidad que exige, no coinciden con la naturaleza del cargo del representante de la propiedad horizontal.¹³⁸

La competencia del consorcio puede decirse que es residual, pues en el artículo 10 se consagra que los asuntos de interés general, cuyas determinaciones no correspondan al representante, serán resueltas por el consorcio, reunido en asamblea ordinaria o extraordinaria, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. La forma de computar las mayorías debe estar establecida en el reglamento; si éste no lo hace, por

¹³⁶ Decreto Reglamentario 18.734/49. Argentina. Artículo 1- “Sin perjuicio de la obligación de redactar e inscribir un reglamento de copropiedad y administración, impuesta al consorcio de propietarios por el art. 9 de la ley 13.512, dicho reglamento podrá también ser redactado e inscripto en los registros públicos por toda persona, física o ideal, que se disponga a dividir horizontalmente en propiedad -conforme al régimen de la ley 13.512- un edificio existente o a construir y que acredite ser titular del dominio del inmueble con respecto al cual solicite la inscripción del referido reglamento”.

¹³⁷ Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 9°:** Transcrito en nota N° 134.

¹³⁸ Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 11:** “El representante de los propietarios actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo de aquellos. Está, además, obligado a asegurar el edificio contra incendio”.

primera vez en el sistema de propiedad horizontal, la ley presume que cada propietario tiene un voto por cada unidad, de manera que si varias personas tienen en condominio una unidad deben unificar la representación y tendrán un solo voto. Si una persona tiene más de una unidad, tendrá tantos votos como unidades posea.¹³⁹

VI.1.2.1. Prehorizontalidad en el Derecho Argentino.

El concepto de prehorizontalidad refleja el estado en que se encuentra un inmueble en el que se proyecta construir, se construye o se ha construido un edificio con el fin de someterlo al régimen de propiedad horizontal.

La Ley 19.724 regula el estado de prehorizontalidad con el fin de proteger el interés de los adquirentes de inmuebles, parte débil de la contratación, en situaciones desventajosas que suelen presentarse en el negocio inmobiliario surgidas por la venta de unidades futuras como solución a los problemas financieros de quienes promueven las construcciones. Por ejemplo, podría darse que “(...) el promotor o constructor, a quien el adquirente de buena fe había entregado gran parte del precio, cayera en estado de insolvencia y se sometiera a concurso, ya sea porque el edificio no llegaba a construirse, o porque una vez construido y entregado se advertía recién a los adquirentes que pesaban sobre el inmueble importantes hipotecas, constituidas para financiar la construcción, que debían ser asumidas y pagadas las deudas garantizadas -a veces a corto plazo- o sufrir la ejecución (...)”.¹⁴⁰

En el estado de prehorizontalidad, aparecen generalmente los siguientes sujetos:

¹³⁹ Ley 13.512. Argentina. Sancionada: 30 de setiembre de 1948. Promulgada: 13 de octubre de 1948. Publicada: 18 de octubre de 1948. **Artículo 10:** “Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las atribuciones conferidas al representante de los condóminos, serán resueltos, previa deliberación de los propietarios, por mayoría de votos. Estos se computarán en la forma que prevea el reglamento y, en su defecto, se presumirá que cada propietario tiene un voto. Si un piso o departamento perteneciera a más de un propietario, se unificará la representación. Cuando no fuere posible lograr la reunión de la mayoría necesaria de propietarios, se solicitará al juez que convoque a la reunión, que se llevará a cabo en presencia suya y quedará autorizado a tomar medidas urgentes. El juez deberá resolver en forma sumarisima, sin más procedimiento que una audiencia y deberá citar a los propietarios en la forma que procesalmente corresponda a fin de escucharlos”.

¹⁴⁰ MUSTO, Néstor Jorge. Ob. Cit. Pág. 119.

- a) El propietario del terreno sobre el que se va a construir el edificio;
- b) El promotor que se ocupa de lanzar a la publicidad y formalizar la venta de las futuras unidades;
- c) El constructor y director de la obra encargados de dar materialidad al proyecto; y,
- d) Los adquirentes de las futuras unidades.

La ley 19.724 impone al propietario del inmueble que proyecta adjudicar o enajenar a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, la obligación de hacer constar mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de las unidades que lo integran conforme a la ley 13.512.¹⁴¹

Adicionalmente, los contratos de enajenación o adjudicación de las unidades deben ser anotados en el mismo registro, como obligación del propietario y facultad del adquirente. En efecto, el artículo 12 de la ley en su primera parte consagra que “El propietario debe registrar los contratos...el adquirente puede; en cualquier tiempo, registrar el contrato (...)”.¹⁴²

Lo que se pretende con ello no es dotar de un derecho real al adquirente, pues mientras el edificio proyectado no se haya construido y habilitado este derecho real recaería sobre una cosa inexistente, y sería una solución insuficiente que no asegura de ninguna manera al adquirente que el inmueble que pretende comprar se ajuste a lo ofrecido. De ahí que, la eficacia de la ley se derive de limitar con trascendencia real el dominio del

¹⁴¹ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad “Afectación - **Artículo 1º** - Todo propietario de edificio construido o en construcción o de terreno destinado a construir en él un edificio, que se proponga adjudicarlo o enajenarlo a título oneroso por el régimen de propiedad horizontal, debe hacer constar, en escritura pública, su declaración de voluntad de afectar el inmueble a la subdivisión y transferencia del dominio de unidades por tal régimen”.

¹⁴² Ley 19.724 - Ley de Prehorizontalidad – Argentina, 6 de julio de 1972 - “Registro de los contratos. **Artículo 12:** “El propietario debe registrar los contratos celebrados con los adquirentes en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la jurisdicción del inmueble afectado, poniéndose nota de ello en el contrato. El adquirente puede, en cualquier tiempo, registrar el contrato. Preferencia de los contratos registrados Los contratos no registrados no dan derecho al propietario contra el adquirente, pero sí a éste contra el enajenante, sin perjuicio de no ser oponibles a terceros. La posesión otorgada en virtud de un contrato no registrado es inoponible a quien ejerza su derecho a consecuencia de un contrato debidamente registrado”.

propietario que realiza la afectación al inhibirlo de disponer del inmueble o de gravarlo en forma distinta a la prevista en la Ley 19.724.¹⁴³

Sobre este particular señala Noailles, citado por Pabón Núñez, que:

“La anotación practicada en el Registro de Propiedad del Inmueble inhibirá al propietario para disponer en el futuro del inmueble o para gravarlo en forma distinta de la prevista, sólo con las excepciones que la ley previene en supuestos de desafectación o retractación.

Si practicada dicha anotación, el inmueble se enajena total o parcialmente a terceros, ello no afectará en sus derechos a aquellos adquirentes cuyos contratos se hubieren registrado”.¹⁴⁴

La enajenación total del inmueble implica que el nuevo propietario recibe un dominio afectado y está obligado de la misma manera que lo estaba su antecesor. La enajenación parcial es posible sobre una cuota indivisa y no sobre una parte determinada, lo que implica el surgimiento de una copropiedad entre el propietario original y el adquirente que mientras perdure el régimen será de indivisión forzosa.¹⁴⁵

La ley permite que el propietario al afectar el inmueble, condicione la transferencia de las unidades a la enajenación de un cierto número de ellas, que no puede exceder del cincuenta por ciento, en un plazo determinado, que no podrá exceder de un año. Si esta condición no se cumple, el propietario, según el artículo 6, podrá retractar la afectación mediante declaración contenida en escritura pública registrada otorgada dentro de los diez días siguientes de expirado el plazo establecido en la escritura de afectación. La escritura debe contener un certificado expedido por el Registro de la

¹⁴³ Ley 19.724 - Referida en anterior nota N° 142.

¹⁴⁴ NOAILLES, Valiente. “*Régimen de prehorizontalidad*”. Editorial Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1972. p.17 y ss. Citado por: PABÓN NÚÑEZ, Ciro. “*La propiedad horizontal*”. Cuarta Edición. Ediciones Librería del Profesional. Bogotá, Colombia. 1995., p. 99.

¹⁴⁵ MUSTO. Ob. cit., pp. 126-127.

Propiedad Inmobiliaria en el que conste que no existen contratos registrados o que su número no alcanza el mínimo previsto, y si es el caso, una constancia de haber restituido a los adquirentes las sumas entregadas como anticipo más un interés señalado por la ley.¹⁴⁶

El propietario puede además solicitar judicialmente la desafectación, si acredita sumariamente alguno de los supuestos del artículo 7, a saber:

- a) Que transcurridos seis meses de registrada la afectación no ha enajenado unidades;
- b) Que transcurrido dicho lapso, ha rescindido o resuelto la totalidad de los contratos registrados, y si acredita que está asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubieren pagado, más el interés que señala la ley; y,
- c) Que transcurrido un año de registrada la afectación la obra no se inició o quedó paralizada, sin posibilidad de reanudarse, siempre y cuando medie justa causa. En este caso también debe acreditarse la restitución a los adquirentes de todo cuanto hayan pagado más un interés.¹⁴⁷

En los artículos 19 al 23 se regula el tema de las hipotecas, de vital importancia en el estado de prehorizontalidad, dado que con ellas se asegura la financiación necesaria para la construcción. Las disposiciones

¹⁴⁶ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad "Retracción de la afectación Artículo 6º - La desafectación procederá en el supuesto previsto en el inciso c) del art. 2º, cuando no se hubiere cumplido la condición. En tal caso, el propietario podrá retractar la afectación mediante declaración que constará en escritura pública, otorgada dentro de los diez (10) días de expirado el plazo establecido en la escritura de afectación, ante el mismo registro notarial, la que será anotada en el Registro de la Propiedad Inmueble. A dicha escritura el escribano interviniente agregará certificado expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble del que resulte que no existen contratos registrados, o de que su número no alcanza al mínimo previsto. También dejará constancia, en su caso, que han sido restituidas a los adquirentes las sumas entregadas como señas o anticipos, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento".

¹⁴⁷ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad - "Desafectación Art. 7º: "El propietario también puede solicitar judicialmente la desafectación, si acredita sumariamente que: a) Transcurridos seis (6) meses de registrada la afectación no ha enajenado unidades; b) Transcurrido el lapso mencionado en el inciso anterior, ha rescindido o resuelto la totalidad de los contratos registrados; c) Transcurrido un (1) año de registrada la afectación, la obra no llegó a iniciarse o ha quedado paralizada sin posibilidad de reanudarla, siempre que medie justa causa. En los supuestos de los incisos b) y c) deberá asimismo acreditar que está debidamente asegurada la restitución a los adquirentes de todo lo que hubieren pagado por cualquier concepto, con más un interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento".

de la ley tienden a evitar el manejo fraudulento de los créditos, y por ello establecen unos requisitos, que de no cumplirse, generan la ineficacia e inoponibilidad del gravamen hacia los adquirentes.

La hipoteca puede constituirse antes de la afectación, en cuyo caso el propietario, al realizar la afectación debe acreditar estar al día con las obligaciones exigibles surgidas de la hipoteca (artículo 3). También puede constituirse posteriormente al acto de afectación,¹⁴⁸ y si no está hecha la correspondiente reserva en los contratos de adjudicación o enajenación (literal f del artículo 13).¹⁴⁹ La hipoteca no podrá constituirse si media oposición de adquirentes cuyos contratos estén anotados en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

La información que debe suministrar el propietario al eventual acreedor hipotecario, conforme lo previsto en el artículo 19 es:

“a) el detalle de los saldos de precio de las unidades vendidas, si la obra se realiza por administración, el costo a cargo de los adquirentes de unidades y el estimativo de la parte que faltare realizar;

¹⁴⁸ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad “Escritura de afectación: recaudos Artículo 3º - Al otorgarse la escritura de afectación, el propietario del inmueble debe entregar al escribano la siguiente documentación que se agregará a aquélla: a) Copia íntegra certificada del título de dominio con constancia del escribano de haberlo tenido a la vista; b) Plano de mensura debidamente aprobado; c) Copia del plano del proyecto de la obra, con la constancia de su aprobación por la autoridad competente; d) Proyecto de plano de subdivisión firmado por profesional con título habilitante; e) Proyecto de reglamento de copropiedad y administración. Asimismo se agregarán certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble y oficina catastral correspondiente en su caso, de los cuales resulten las condiciones de dominio del inmueble, sus restricciones, así como que éste y su propietario no están afectados por medidas cautelares. La existencia de obligaciones garantizadas con derecho real de hipoteca, no impedirá la afectación, si el propietario acredita documentadamente en el mismo acto, que están cumplidas las obligaciones exigibles emergentes de la hipoteca”.

¹⁴⁹ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad “**Art. 13:** “Los contratos de enajenación o adjudicación de unidades deben contener: a) Los siguientes datos de las partes: I. Cuando se tratare de personas de existencia visible, su nombre, domicilio, estado civil, nacionalidad y número de documento de identidad; II. Cuando se tratare de personas jurídicas, la razón social o denominación y el domicilio, acreditándose la existencia de la entidad, su inscripción en el Registro Público de Comercio cuando fuere exigible, y la representación de quienes comparecieren por ella. En cualesquiera de los dos casos cuando se invocare mandato o representación, debe dejarse constancia del documento que lo pruebe; b) Datos correspondientes al dominio de lo enajenado, con las constancias de su inscripción; c) Constancia de la escritura de afectación, de su anotación y de que en el poder del escribano obra copia simple certificada para el adquirente; d) La individualización y características de la unidad enajenada, su ubicación y el porcentual estimado que se asigne a ella; e) Forma de pago del precio y cuando el saldo adeudado fuere en cuotas, el número de ellas y si son documentadas total o parcialmente en pagarés u otros títulos de crédito; f) Plazo, monto y condiciones de los gravámenes que el propietario hubiere constituido o se proponga constituir y que afecten al inmueble; g) El plazo y condiciones en que se otorgará la posesión; h) En su caso, la condición prevista en el inc. c) del art. 2º”.

b) nómina de los adquirentes de unidades cuyos contratos se encuentren anotados en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria; y,

c) Constancia que los adquirentes están fehacientemente notificados del propósito de hipotecar el inmueble, del monto y demás modalidades de la obligación a garantizar”.¹⁵⁰

En caso de ejecución del inmueble afectado, se aplican las siguientes reglas contenidas en el artículo 24, a los fines de proteger a los adquirentes:

Si se trata de acreedores hipotecarios, los adquirentes con contratos registrados tienen derecho a la adjudicación del bien, si abonan al comprador en remate judicial lo que se hubiere pagado por éste más los gastos e intereses.

Si los acreedores son quirografarios, los adquirentes con contratos registrados tienen derecho a la adjudicación del inmueble si abonan el valor que corresponda al referido acreedor.

En ningún caso se puede proceder a la venta judicial, sin previa notificación a los adquirentes con contratos debidamente registrados.

Una vez terminada la construcción, aunque no medie la tradición de las unidades, el propietario debe convocar a los adquirentes con contratos registrados a una asamblea para designar a un administrador provisorio. Tanto el preconsorcio como el administrador provisional, se regirán por el proyecto de reglamento de copropiedad y administración que debe contener la escritura de afectación.¹⁵¹

¹⁵⁰ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad - Hipoteca del inmueble afectado – **Art. 19:** “Para gravar con derecho real de hipoteca un inmueble afectado, el propietario debe suministrar al eventual acreedor hipotecario: a) El detalle de los saldos de precio de las unidades vendidas; si la obra se realiza por administración, el costo a cargo de los adquirentes de unidades y el estimativo de la parte que faltare realizar; b) Nómina de los adquirentes de unidades cuyos contratos se encuentren anotados en el Registro de la Propiedad Inmueble; c) Constancia de que los adquirentes están fehacientemente notificados del propósito de hipotecar el inmueble, del monto y demás modalidades de la obligación a garantizar. Estos extremos deben constar en la escritura de constitución del derecho real de hipoteca”.

¹⁵¹ Ley 19.724. Ley de Prehorizontalidad - **Artículo 24:** “En caso de ejecución del inmueble afectado se aplican las siguientes reglas: a) Cuando fuere por acreedores hipotecarios, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del bien si abonan al comprador en remate judicial, una vez aprobado éste el precio obtenido, y todos los gastos que aquél hubiera efectivamente abonado, con más un

Lo anterior es, en términos generales la regulación existente en Argentina para la protección de los derechos de los adquirentes de inmuebles que serán sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Una regulación de esta clase no existe en Venezuela, por tanto, sería conveniente contemplar la posibilidad de reformar la actual Ley de Propiedad Horizontal, que data del año 1983, sin considerables modificaciones respecto de la del año 1958, y promulgar una ley que, de manera completa y detallada se dirija a establecer garantías a los adquirentes de viviendas, y en general de inmuebles que serán sometidos a régimen de propiedad horizontal, en aquellos casos en que los promotores de la construcción comienzan a vender las unidades antes de comenzar a construir el edificio o cuando éste se encuentra apenas en proyecto.

En la práctica el único aspecto que se ha incorporado por vía jurisprudencial en Venezuela, es la estipulación del lapso de construcción, con una única prórroga, dentro del cual, se le cobrará al adquirente la incidencia del IPC en las cuotas, vencida la prórroga, si la edificación no está concluida no correrá índice inflacionario o interés alguno, por mora del acreedor, independientemente de las razones de dicho retraso.

VI.1.3. Derecho Italiano.

En Italia, el Código Civil de 1942, en sus artículos 1117 a 1139, regula el llamado condominio en los edificios, que comprende el fenómeno de los edificios divididos por pisos o por porciones de piso (departamentos singulares o locales), cuando tales pisos o porciones pertenecen a diversos propietarios.

Generalmente el condominio de los edificios nace de la adquisición separada por parte de diversos sujetos, de pisos, departamentos o locales,

interés igual al fijado por el Banco de la Nación Argentina para las operaciones normales de descuento; b) Si fuere por acreedores quirografarios y de no mediar concurso, los adquirentes con contratos debidamente registrados tienen derecho a la adjudicación del inmueble si abonaron el valor que corresponda al estado del bien. A estos efectos se practicará tasación especial por perito. En ningún caso puede disponerse la venta judicial de inmuebles afectados, sin previa notificación a los adquirentes con contratos debidamente registrados”.

que orgánicamente forman parte de un edificio único o de un grupo de edificios que tienen partes comunes. O puede originarse en la división de un edificio, ya común en todos los aspectos, en pisos, departamentos o locales, que se convierten cada uno de ellos, en objeto de propiedad exclusiva, conservándose comunes ciertas partes.¹⁵²

Aunque la legislación italiana denomine a la institución como “condominio”, debe tenerse en cuenta que en ella se dan tres tipos de relaciones, y que sólo existe condominio en estricto sentido, en algunos aspectos, por lo cual, técnicamente no es la denominación más apropiada. La referida legislación establece:

- 1) Según el artículo 1117, existe condominio o más exactamente copropiedad, sobre:
 - a) Las partes del edificio necesarias para el uso común, por ejemplo: el suelo, los cimientos, las paredes maestras, la fachada, etc.
 - b) Los servicios en común, como los locales para la portería y para la vivienda del portero;
 - c) Las obras, las instalaciones y los artefactos de uso y goce común, como los ascensores, los pozos, las cisternas, etc.

Estos bienes constituyen propiedad común de todos los condóminos y son indivisibles, salvo que puedan ser divididos sin hacer más incómodo el uso de ellas por parte de cada condómino (artículo 1119). El derecho que tiene cada condómino sobre estas cosas comunes es proporcional al valor del piso, o porción de piso, que le pertenece en propiedad exclusiva, según el artículo 1118. Este derecho es irrenunciable, de manera tal, que toda renuncia, aunque sea declarada, es ineficaz.

¹⁵² MESSINEO, Francesco. *Manual de derecho civil y comercial*. Traducción de: SANTIAGO SENTIS MELENDO. Ediciones Jurídicas Europa-América. Chile 2970. Buenos Aires, Argentina. 1954. pp. 544-545

- 2) Cada piso, departamento o local es objeto de propiedad exclusiva de los condóminos.
- 3) En cuanto a las relaciones entre los varios pisos, departamentos o porciones, considerados como objeto de propiedad exclusiva de los condóminos, entran en vigor los principios relacionados con el derecho de superficie, en cuanto cada piso superpuesto se considera construcción respecto del piso inferior que hace las veces de suelo.

Según el Código Civil italiano, si el número de los condóminos es superior a diez, se debe redactar un reglamento para el uso de las cosas comunes, la distribución de gastos, la tutela del edificio y lo relativo a la administración del mismo, entre otras cosas. El reglamento debe ser aprobado por la mayoría de la asamblea, y en su contenido, no puede disminuirse los derechos de los condóminos resultantes de los actos de adquisición y de las convenciones anteriores. De esta manera, el artículo 1138 establece dichas convenciones en pie de igualdad con el reglamento, e incluso, dispone la prevalencia en su aplicación. Este reglamento del condominio es eficaz no sólo frente a los condóminos, sino también frente a los causahabientes de éstos, por aplicación analógica del artículo 1107 del Código Civil que establece la eficacia frente a terceros del reglamento de la comunidad.

De manera particular para el condominio de edificios, el Código Civil establece las siguientes restricciones, deberes y derechos que tienen los condóminos con relación a las cosas comunes:¹⁵³

- 1) Cada condómino tiene el goce de las cosas comunes, de conformidad con lo dispuesto para la comunidad en general pero no le es lícito causarles daño con obras, aunque sean realizadas sobre el piso o porciones de su propiedad exclusiva (artículo 1122).

¹⁵³ MESSINEO, Francesco. Ob. cit. pp. 547-549.

2) Las innovaciones dirigidas al mejoramiento, uso más cómodo, o mayor rendimiento de las cosas comunes, son decididas por la asamblea, mediante votación de mayoría según el valor del edificio y del número de los condóminos (artículo 1136). Las innovaciones que pueden perjudicar la estabilidad o seguridad del edificio o que hagan inservibles algunas partes comunes son prohibidas, salvo que se hayan acordado por unanimidad de los condóminos. A las innovaciones excesivamente dispendiosas o suntuarias pueden sustraerse en determinadas situaciones, condóminos singulares y pueden también impedirlos, a menos que los otros asuman totalmente su costo (artículo 1121).

3) La carga de los gastos de conservación y goce de las partes comunes en cuanto a los servicios de interés común y en cuanto a las innovaciones, grava a cada condómino en proporción del valor de la respectiva propiedad exclusiva. Pero si se trata de cosas que los condóminos no pueden usar en igual medida, los gastos se distribuyen en proporción al uso factible, y si se trata de cosas que sirvan solamente a una parte del edificio, o que estén reservadas al uso de algunos condóminos solamente, los gastos de mantenimiento quedan a cargo exclusivo del grupo de condóminos que obtenga utilidad de ellas. La carga de los gastos que recae sobre el condómino, puede considerarse como una carga real, porque quien se sustituye en el derecho del condómino está obligado, solidariamente con él, al pago de las contribuciones por gastos, relativas al año en curso y al anterior.

4) En caso de perecimiento o destrucción total o de más de las tres cuartas partes del valor del edificio, cada condómino puede pedir, salvo convención en contrario, la venta por medio de subasta del suelo y de los materiales restantes. Si el perecimiento afecta a una parte menor, la posible reconstrucción depende de la mayoría de los condóminos, y quien no quiera someterse a ella, está obligado a ceder al conjunto de los otros condóminos,

sus derechos aun sobre lo que es objeto de su propiedad exclusiva (artículo 1128).

En Italia, el condominio de edificios no goza de la calidad de persona jurídica, pero cuenta con la asamblea de condóminos y con el administrador, como órganos para su adecuada administración.

El administrador debe estar presente cuando existan más de cuatro condóminos según el artículo 1129, y será nombrado por la asamblea o en su defecto por la autoridad judicial, a petición de al menos un condómino. Sus características son las siguientes:

a) Tiene facultades diversas que comprenden atribuciones ejecutivas, disciplinarias, de gestión, conservativas, las cuales se desarrollan casi en su totalidad en las relaciones internas, es decir, en el ámbito del condominio.

b) En las relaciones externas, tiene la representación del condominio, la cual al derivar de la ley es una representación legal mientras se mueva dentro de los límites de los poderes que le están conferidos en el artículo 1130. Esto es así, porque el administrador puede tener poderes más amplios conferidos por el reglamento de condominio o por la asamblea, conformándose de esta manera una representación voluntaria.

c) En virtud del artículo 1131 tiene la legitimación procesal tanto activa como pasiva.

La ley no contempla el evento en el que no ha tenido lugar nombramiento de un administrador debido al número de condóminos, pero la doctrina sostiene que cada uno de los condóminos tiene derecho a participar personalmente en la administración de las cosas comunes.

La anterior, es la regulación general que hace el Código Civil italiano a lo largo de 24 artículos. Como puede verse, es una consagración básica que ha permanecido en el discurrir de los años sin ninguna modificación.

Solamente se han expedido leyes complementarias o especializadas para eventos particulares que no derogan las disposiciones del estatuto civil.

Así, entre otras, se tiene a la ley número 46, del 5 de marzo de 1990 sobre la seguridad del edificio; la ley número 82, del 25 de enero de 1994 sobre el servicio de limpieza del condominio y la ley número 818, de 7 de diciembre de 1984 sobre prevención de incendios.¹⁵⁴

VI.1.4. Derecho Francés.

En Francia la ley número 65-557 del 10 de junio de 1965,¹⁵⁵ reformada en algunos aspectos por la ley SRU (relativa a la solidaridad y a la renovación urbanas) contiene el estatuto de la copropiedad de los edificios construidos. El artículo 1 de la referida ley dispone que su objeto es regular todo edificio o grupo de edificios construidos, en los cuales la propiedad es distribuida entre varias personas por lotes que incluyen cada uno una parte “privativa” o exclusiva y una cuota sobre las partes comunes. Adicionalmente y a falta de estipulación en contrario que cree una organización diferente, esta ley también se aplica a los conjuntos inmobiliarios que, además de terrenos, de las adaptaciones y servicios comunes, implican parcelas, ya sean construidas o no, siendo objeto de derechos de propiedad privativos.

Del mismo artículo se desprende que el estatuto de copropiedad es obligatorio en cuanto haya:

- 1) dos lotes o más que pertenezcan a dos personas diferentes; y,
- 2) una división de estos lotes en partes comunes y privativas.

En cuanto se den estas dos condiciones, la ley 65 se aplica automáticamente.¹⁵⁶ Se excepcionan algunos conjuntos inmobiliarios que pueden acoger el estatuto de la copropiedad de manera facultativa.

¹⁵⁴ Ver en Internet: <http://www.condominioweb.com/condominio/>

¹⁵⁵ Ver en Internet: <http://sos-net.eu.org/copropriete/lois/loi65.htm>

¹⁵⁶ Derechos de la copropiedad. Documento de Internet tomado de: <http://sos-net.eu.org/copropriete/>

La doctrina de este país considera que el derecho de copropiedad sobre edificios es un derecho único que se traduce en un derecho de copropiedad con indivisión forzosa, que recae sobre el inmueble en su totalidad. Se reconoce que ese derecho de copropiedad con indivisión forzosa no se parece a ningún otro y está sometido a un régimen especial, porque confiere a su titular un derecho de disfrute excluyente sobre ciertas partes del inmueble y un derecho de uso colectivo sobre otras partes, por ejemplo, sobre la escalera.¹⁵⁷

El régimen de la Ley 65-557, se descompone, siguiendo el esquema de Carbonnier,¹⁵⁸ de la siguiente manera:

1) un sistema de derechos reales, es decir un conjunto de copropiedades y propiedades individuales, que traduce la situación jurídica de los diferentes interesados con relación al inmueble contemplado en su totalidad; y,

2) una persona jurídica, el sindicato, que agrupa a los propietarios, para la gestión conjunta del inmueble como entidad económicamente relevante.

VI.1.4.1. Sistema de derechos reales.

VI.1.4.1.1. Los derechos reales de los copropietarios.

En Francia el sistema de copropiedad en edificios se estructura sobre la concurrencia de derechos de propiedad exclusiva en los sectores privativos, y una propiedad indivisa entre el conjunto de copropietarios sobre las partes comunes (artículos 2, 3, 4 de la ley). A falta de título que disponga lo contrario, se presume común todo aquello que no está afectado al uso

¹⁵⁷ MAZEAUD, Henry. "*Lecciones de derecho civil*". Parte segunda. Volumen IV. Derechos reales principales: el derecho de propiedad y sus desmembraciones. Traducción de ALCALÁ-ZAMORA Y CASTILLO, Luis. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1960. p. 47.

¹⁵⁸ CARBONNIER, Jean. "*Derecho Civil. Situaciones jurídico reales*". Tomo II. Volumen I. Traducción de ZORRILLA RUIZ, Manuel María. BOSCH, Casa Editorial. Urgel, 51 bis. Barcelona. 1965. pp. 312-314.

exclusivo de un departamento como el suelo, patio, paredes, techado, obra maestra, etc.

La distinción entre partes privativas y partes comunes, sirve para delimitar lo que es objeto de propiedad exclusiva y lo que constituye materia de copropiedad.

Ambos derechos son transmisibles, embargables, e hipotecables conjuntamente.

a) Derecho de propiedad sobre las partes privativas: cada propietario ostenta un derecho exclusivo sobre su propio lote, pudiendo enajenarlo, arrendarlo, usar y disfrutar del mismo. Puede llevar a cabo trabajos e innovaciones compatibles con la solidez del inmueble y los derechos de los demás copropietarios. El reglamento de copropiedad le puede imponer restricciones a sus derechos. Debe soportar enteramente las cargas inherentes a su propiedad (por ejemplo, reparaciones o seguros sobre las partes privativas).

b) Derecho de copropiedad sobre los elementos comunes: cada propietario puede usar libremente de las partes comunes, siempre que respete su destino y no perjudique los derechos de los demás. A cambio de su derecho de disfrute sobre los elementos comunes los copropietarios tienen la obligación (artículo 10) de sufragar los gastos correspondientes a la conservación, mantenimiento y administración de las partes comunes. Se establece una regla supletoria de contribución en tanto el reglamento no prevea otra cosa, cada copropietario contribuirá proporcionalmente según su porcentaje de copropiedad en función del valor de su lote con relación al valor total del edificio.¹⁵⁹ No se establece la contribución con

¹⁵⁹ En la Ley 65, cada copropietario posee una cuota de la copropiedad. Esta cuota se expresa en porcentajes que determinan básicamente el poder de voto en la asamblea general y que sirven para el cálculo de las contribuciones que corresponden a cada copropietario. Derechos de la copropiedad. Documento de Internet tomado de: <http://sos-net.eu.org/copropiete/>

arreglo al uso que personalmente pueda hacer de las partes o servicios comunes.

VI.1.4.2. El reglamento de copropiedad.

Tiene dos connotaciones: por un lado, es un régimen de disfrute, dirigido a conciliar los derechos reales de los diferentes copropietarios y, desde otro punto de vista, es la regulación del sindicato encargado de la administración de las partes comunes (artículo 8). Se trata de un acto escrito convencional con fuerza obligatoria que se impone a los copropietarios y a los arrendatarios del edificio.

VI.1.4.3. El sindicato.

Reúne a todos los copropietarios de pleno derecho. Consagrado en el artículo 14 de la ley como una persona jurídica distinta de sus miembros y como tal puede actuar en juicio tanto activa como pasivamente y ser sujeto de derechos y obligaciones. El síndico, es la persona encargada de representar a la persona jurídica, y de manifestar su voluntad de manera vinculatoria frente a terceros.

Al igual que sucede en nuestro país, el objeto de esta persona jurídica consiste en administrar las partes comunes, garantizar la conservación y el mantenimiento del edificio y la defensa de los intereses colectivos, sin ser propietaria del inmueble, cuyo dominio pertenece a los sindicatos -Italia-, (a los copropietarios en Venezuela). Es el órgano decisorio de la copropiedad y se expresa por medio de su asamblea general en la cual se reúnen todos los copropietarios o sus representantes (artículo 17).

VI.1.5. Derecho Chileno.

En Chile la Ley 19.537 de 1997 o Ley de Condominios¹⁶⁰, regula según su artículo 1:

“(…) un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos”.¹⁶¹

Más adelante la ley explica qué debe entenderse por condominios, consagrando que son las construcciones o terrenos acogidos a este régimen de propiedad inmobiliaria que pueden ser de dos clases, a saber, construcciones divididas en unidades ubicadas en un terreno de dominio común; y, predios con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en cuyo interior existen simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, y terreno de dominio común de todos ellos.¹⁶²

¹⁶⁰ Ver en Internet: www.ompah.com.ar/condominios-chile.htm

¹⁶¹ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo 1º:** “La presente ley regula un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

Los inmuebles que integran un condominio y sobre los cuales es posible constituir dominio exclusivo, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros.

Podrán acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra esta ley, las construcciones o los terrenos con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, emplazados en áreas normadas por planes reguladores o que cuenten con límite urbano, o que correspondan a proyectos autorizados conforme al artículo 55 del decreto con fuerza de ley N° 458, de 1975, Ley General de Urbanismo y Construcciones, y que cumplan con los requisitos establecidos en esta ley.

Sólo las unidades que integran condominios acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria que consagra la presente ley podrán pertenecer en dominio exclusivo a distintos propietarios”.

¹⁶² Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 2º: “Para los efectos de esta ley, se entenderá:

1.- Condominios: Las construcciones o los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria regulado por la presente ley. Se distinguen dos tipos de condominios:

Tipo A, las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y

Tipo B, los predios, con construcciones o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos de dominio común de todos ellos”.

Según el artículo 4 del Decreto número 46 reglamentario de la ley 19.537,¹⁶³ para constituir este régimen deben presentarse a la Dirección de Obras Municipales el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes respectivo, y los planos que identifiquen las unidades y los bienes de dominio común.

Los directores de obras municipales, conforme al artículo 10 de la ley son los encargados de expedir el certificado que declare a un condominio acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, en el cual debe constar la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad.¹⁶⁴

En este país, se consagra algo novedoso que en Venezuela no existe, dirigido a evitar las desventajas que puede implicar a los adquirentes posteriores a la constitución del sistema, que el reglamento de propiedad horizontal sea elaborado por el propietario inicial. En efecto, en Chile se consagra la posibilidad que existan dos reglamentos de copropiedad sucesivos en el tiempo, a saber:

El primero, elaborado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, en el cual no podrán fijarse mayorías superiores a las establecidas en el artículo 19 de la ley para la constitución de las asambleas

¹⁶³ Decreto N° 46, reglamentario de la Ley 19.537 (1998). Chile. “**Artículo 4º:** “Para acoger un condominio al régimen de copropiedad inmobiliaria deberán presentarse a la Dirección de Obras Municipales el primer reglamento de copropiedad dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio, reducido a escritura pública e inscrito en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de bienes Raíces respectivo y los planos a que se refiere el artículo 11 de la ley...””.

¹⁶⁴ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. “**Artículo 10:** “Para acogerse al régimen de copropiedad inmobiliaria, todo condominio deberá cumplir con las normas exigidas por esta ley y su reglamento, por la Ley General de Urbanismo y Construcciones, por la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones, por los instrumentos de planificación territorial y por las normas que regulen el área de emplazamiento del condominio, sin perjuicio de las excepciones y normas especiales establecidas en el decreto con fuerza de ley N° 2, de 1959, del Ministerio de Obras Públicas, y en el Reglamento Especial de Viviendas Económicas. Corresponderá a los Directores de Obras Municipales verificar que un condominio cumple con lo dispuesto en el inciso anterior y extender el certificado que lo declare acogido al régimen de copropiedad inmobiliaria, haciendo constar en el mismo la fecha y la notaría en que se redujo a escritura pública el primer reglamento de copropiedad y la foja y el número de su inscripción en el Registro de Hipotecas y Gravámenes del Conservador de Bienes Raíces. Este certificado deberá señalar las unidades que sean enajenables dentro de cada condominio”.

ni para la adopción de los acuerdos. Este es el reglamento que debe reducirse a escritura pública e inscribirse en el registro de hipotecas para la constitución del régimen.¹⁶⁵

El segundo, que se presenta como resultado de la manifestación de voluntad de los copropietarios, en orden a modificar o sustituir el primer reglamento. Para ello, una vez que se haya enajenado el 75% de las unidades que forman parte de un condominio nuevo, el administrador dentro de los 30 días siguientes a la inscripción de la última de dichas enajenaciones, deberá convocar a una asamblea extraordinaria para que decida sobre ello.¹⁶⁶

La asamblea puede decidir incluso, mantener el primer reglamento, caso en el cual no se estará ante dos estatutos, empero, se habrá dado la oportunidad a los propietarios de estudiar y pronunciarse sobre las reglas que han de regir su convivencia. Esto es una ventaja de esta legislación de trascendental importancia por cuanto impide a los propietarios la sumisión obligada a las cláusulas que el propietario aún de manera arbitraria, incluyó en el reglamento (documento de condominio) para la constitución.

¹⁶⁵ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria. **Artículo 19:** "Las asambleas ordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que concurran, adoptándose en ambos casos los acuerdos respectivos por la mayoría absoluta de los asistentes.

Las asambleas extraordinarias se constituirán en primera citación con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el ochenta por ciento de los derechos en el condominio; y en segunda citación, con la asistencia de los copropietarios que representen, a lo menos, el sesenta por ciento de los derechos en el condominio. En ambos casos los acuerdos se adoptarán con el voto favorable del setenta y cinco por ciento de los derechos asistentes..."

¹⁶⁶ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 17: "Todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, sin perjuicio de los demás mecanismos contemplados en esta ley.

Las sesiones de la asamblea serán ordinarias y extraordinarias.

...(omissis)...

Las sesiones extraordinarias tendrán lugar cada vez que lo exijan las necesidades del condominio, o a petición del Comité de Administración o de los copropietarios que representen, a lo menos, el quince por ciento de los derechos en el condominio, y en ellas sólo podrán tratarse los temas incluidos en la citación.

Las siguientes materias sólo podrán tratarse en sesiones extraordinarias de la asamblea:

1. Modificación del reglamento de copropiedad..."

El esquema de copropiedad inmobiliaria se basa en la coexistencia de dos derechos -exclusivos y copropiedad- sin dotar de personalidad jurídica a la institución, que cuenta con órganos para su manejo y administración.

La misma ley señala que los bienes que pertenecen en dominio exclusivo a los copropietarios, pueden ser viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros; con lo cual se ve que es una legislación acorde con la evolución de la sociedad y pretende regular de manera completa todos los aspectos.

Se señala que los bienes comunes son:

a) Los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio. (vºgrº terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores, estructura, etc.;

b) Los que permitan a todos los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en el literal anterior, así como terrazas comunes y dependencias destinadas a la administración, y habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios;

e) aquellos diferentes a los anteriores a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen.¹⁶⁷

¹⁶⁷ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

“Artículo 2º: “Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

...(omissis)...

3.- Bienes de dominio común:

a) Los que pertenezcan a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, tales como terrenos de dominio común, cimientos, fachadas, muros exteriores y soportantes, estructura, techumbres, ascensores, tanto verticales como inclinados o funiculares, montacargas y escaleras o rampas mecánicas, así como todo tipo de instalaciones generales y ductos de calefacción, de aire

Por primera vez en la legislación comparada, se consagra la posibilidad de otorgar el uso y goce exclusivo de los bienes comunes a un copropietario, y la posibilidad de disponer de ellos. Así, el artículo 13 de la ley¹⁶⁸ señala que, según se establezca en el reglamento de copropiedad o se acuerde en la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común de las letras c), d) y e) y los señalados en las letras a) y b) cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener sus características, podrán ser asignados en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios. Según el artículo 11 del decreto reglamentario, la constitución de este derecho podrá ser de forma gratuita u onerosa, caso en el cual su titular estará obligado al pago de aportes en dinero por el uso y goce exclusivos.¹⁶⁹

acondicionado, de energía eléctrica, de alcantarillado, de gas, de agua potable y de sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques;

b) Aquellos que permitan a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio común diferentes a los indicados en la letra a) precedente, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sirvan de techo a la unidad del piso inferior, dependencias de servicio comunes, oficinas o dependencias destinadas al funcionamiento de la administración y a la habitación del personal;

c) Los terrenos y espacios de dominio común colindantes con una unidad del condominio, diferentes a los señalados en las letras a) y b) precedentes;

d) Los bienes muebles o inmuebles destinados permanentemente al servicio, la recreación y el esparcimiento comunes de los copropietarios, y

e) Aquellos a los que se les otorgue tal carácter en el reglamento de copropiedad o que los copropietarios determinen, siempre que no sean de aquellos a que se refieren las letras a), b), c) y d) precedentes...".

¹⁶⁸ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 13: "Cada copropietario podrá servirse de los bienes de dominio común en la forma que indique el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, según su destino y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se sujetarán a lo previsto en el reglamento de copropietario, en su defecto, a lo que determine la asamblea de copropietarios, cumpliendo en ambos casos con las normas vigentes en la materia.

Sólo podrán asignarse en uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios, conforme lo establezca el reglamento de copropiedad a lo acuerde la asamblea de copropietarios, los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e) del número 3 del artículo 2º, como asimismo los mencionados en las letras a) y b) del mismo precepto, cuando por circunstancias sobrevivientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a) y b). El titular de estos derechos podrá estar afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos, que podrán consistir en una cantidad única o en pagos periódicos. Estos recursos incrementarán el fondo común de reserva. Además, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad, o acuerdo de la asamblea de copropietarios, los gastos de mantención que irroque el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de estos derechos.

El uso y goce exclusivo no autorizará al copropietario titular de estos derechos para efectuar construcciones o alteraciones en dichos bienes, o para cambiar su destino, sin contar previamente con acuerdo de la asamblea y permiso de la Dirección de Obras Municipales".

¹⁶⁹ Decreto N° 46, reglamentario de la Ley 19.537. (1998). Chile. **Artículo 11:** "Con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria y con los quórum que se indican en el artículo 22 de este reglamento, podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios, derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común a que se refieren las letras c), d) y e), del número 3 del artículo 2º de la ley. También podrán constituirse en favor de uno o más copropietarios derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes mencionados en las letras a) y b) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en esas letras a) y b).

Sobre los estacionamientos de visitas no podrán constituirse derecho de uso y goce exclusivo.

Por otro lado, el artículo 12 del Decreto, consagra la posibilidad de enajenar, arrendar o gravar, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios, los bienes comunes contenidos en las letras d) y e) y los de las letras a), b) y c) cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de gozar de las características allí señaladas. Por disposición del referido artículo 12, no podrán ser objeto de estos actos los estacionamientos de visitantes.¹⁷⁰

El derecho de los propietarios de bienes de dominio exclusivo sobre los bienes que se tienen en comunidad, se determinará en el reglamento de copropiedad según el avalúo fiscal de la respectiva unidad. Este derecho es inseparable del dominio de la unidad respectiva y se entiende comprendido en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad. En proporción a este derecho, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra cosa, se debe contribuir a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.

En Chile de manera general, se establece que si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, en el reglamento de copropiedad podrá establecerse que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios sean soportados por los copropietarios de las unidades del

La asamblea de copropietarios, al acordar la constitución de estos derechos, deberá establecer expresamente si se constituyen en forma gratuita o si el titular de ellos estará afecto al pago de aportes en dinero por dicho uso y goce exclusivos y en este último caso la asamblea de copropietarios determinará si tales aportes consistirán en una cantidad única o en pagos periódicos, que en ambos casos incrementarán el fondo común de reserva.

Los gastos de mantención que irrogue el bien común dado en uso y goce exclusivo, serán de cargo del copropietario titular de esos derechos, salvo disposición en contrario del reglamento de copropiedad o acuerdo de la asamblea de copropietarios.

El copropietario titular de derechos de uso y goce exclusivo sólo podrá efectuar construcciones o alteraciones en los bienes en que recaigan dichos derechos, o cambiar su destino, con acuerdo previo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, y permiso de la Dirección de Obras Municipales.

Los derechos de uso y goce exclusivo sobre los bienes de dominio común que pueden constituirse en favor de uno o más copropietarios, son inseparables del dominio de la respectiva unidad y se entenderán comprendidos en la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la unidad.

¹⁷⁰ Decreto N° 46, reglamentario de la Ley 19.537. (1998). Chile. **Artículo 12:** "Podrán enajenarse, darse en arrendamiento o gravarse, previo acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, los bienes de dominio común a que se refieren las letras d) y e) del número 3 del artículo 2° de la ley, como asimismo los mencionados en las letras a), b) y c) de ese mismo artículo, cuando por circunstancias sobrevinientes dejen de tener las características señaladas en dichas letras a), b) y c).

No obstante lo anterior, aun cuando tales características se mantengan, con acuerdo de la asamblea de copropietarios adoptado en sesión extraordinaria, se podrán enajenar los bienes comunes a que se refiere la letra c) del número 3 del artículo 2° de la ley, sólo en favor de los copropietarios colindantes de dichos bienes.

No podrán enajenarse, darse en arrendamiento ni gravarse los estacionamientos de visitas..."

respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de cada unidad, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de sufragar los gastos comunes generales de todo el condominio.

El artículo 4 de la ley consagra que:

“La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición (...).¹⁷¹”

Con base en ello, la doctrina chilena considera que, tratándose de la obligación de contribuir a las expensas comunes se está ante una carga real, en la medida en que ésta es el gravamen que afecta a una cosa y cuya prestación debe hacerse por el titular activo del derecho real o de la posesión que existe sobre ella. Este sujeto activo responde de las deudas, en razón de la cosa, no sólo desde que se hizo titular de la relación real, sino también de las vencidas anteriormente y que su antecesor no pagó.

La carga se traspassa al sucesor particular en forma automática, sin que sea necesaria ninguna estipulación especial de transferencia o una declaración por parte del sucesor particular de hacerse cargo de la deuda.

¹⁷¹ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. Del Régimen de Copropiedad Inmobiliaria.

Artículo 4º: “Cada copropietario deberá contribuir tanto a los gastos comunes ordinarios como a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, salvo que el reglamento de copropiedad establezca otra forma de contribución.

Si el dominio de una unidad perteneciere en común a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes correspondientes a dicha unidad, sin perjuicio de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.

Si un condominio consta de diferentes sectores y comprende bienes o servicios destinados a servir únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de copropiedad podrá establecer que los gastos comunes correspondientes a esos bienes o servicios serán sólo de cargo de los copropietarios de las unidades del respectivo sector, en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, salvo que el reglamento de copropiedad establezca una contribución diferente, sin perjuicio de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio, que impone el inciso primero precedente.

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes seguirá siempre al dominio de su unidad, aun respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito correspondiente gozará de un privilegio de cuarta clase, que preferirá, cualquiera que sea su fecha, a los enumerados en el artículo 2481 del Código Civil, sin perjuicio del derecho del propietario para exigir el pago a su antecesor en el dominio y de la acción de saneamiento por evicción, en su caso.

Si, por no contribuirse oportunamente a los gastos a que aluden los incisos anteriores, se viere disminuido el valor del condominio, o surgiere una situación de riesgo o peligro no cubierto, el copropietario causante responderá de todo daño o perjuicio”.

Ésta sigue a la cosa y grava a los adquirentes sucesivos”.¹⁷² Sin embargo, que el dueño responda por las expensas comunes devengadas antes de su adquisición, debe entenderse sin perjuicio del derecho para exigir el pago al propietario anterior, sin importar que haya dejado de poseer la unidad, y sin perjuicio de la acción de saneamiento por evicción.

La ley señala que el reglamento de copropiedad podrá autorizar al administrador para sancionar a los propietarios morosos en el pago de tres o más cuotas de los gastos comunes con la suspensión del servicio eléctrico que se suministra a sus unidades.

Para la administración del condominio la ley dispone el funcionamiento de una asamblea de propietarios, un comité de administración con su presidente y un administrador.

La asamblea reúne a todos los propietarios para tratar todo lo concerniente a la administración del condominio. La ley niega el derecho al voto en las reuniones de la asamblea a los copropietarios morosos, salvo para aquellos casos en que se exige unanimidad. El voto de cada copropietario será proporcional a sus derechos en los bienes comunes.

El comité de administración será designado por la asamblea de copropietarios en su primera sesión. Estará compuesto por tres personas salvo que el reglamento de copropiedad disponga un número mayor de integrantes; uno de sus miembros será nombrado como presidente quien tendrá además de las funciones propias de su cargo, las funciones del administrador en caso que éste no sea designado. El Comité podrá dictar normas que faciliten el buen orden y administración del condominio e imponer las multas contempladas en el reglamento de copropiedad.

¹⁷² ALESSANDRI R. Arturo, SOMARRIVA U., Manuel y VODANOVIC H., Antonio. "*Tratado de los derechos reales*". Bienes Tomo I. Quinta edición. Editorial Temis- Editorial Jurídica de Chile. Impreso en Colombia. 1993. p. 127.

El administrador podrá ser persona natural o jurídica y será designado por la asamblea de copropietarios para el cumplimiento de las funciones del reglamento de copropiedad que deben estar encaminadas a cuidar los bienes de dominio común, cobrar y recaudar los gastos comunes, velar por la observancia de la ley y el reglamento, representar en juicio activa y pasivamente a los copropietarios en los procesos relacionados con la administración y conservación del condominio.

La ley 19.537 de 1997 deroga la ley número 6071 de 1937 antigua ley de propiedad horizontal de Chile. El manejo que hace la ley de su aplicación retroactiva puede resultar interesante. El artículo 49 de la ley 19.537 dispone que sus normas regirán también para las comunidades de copropietarios acogidas a la ley anterior.¹⁷³ Sin embargo, a dichos condominios se les seguirá aplicando las normas de su respectivo reglamento de copropiedad, relativas al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes, y al pago de los gastos comunes y a los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes legalmente constituidos, salvo que por acuerdo unánime de la asamblea de copropietarios se decida someter estos aspectos a las disposiciones de la ley 19.537.

Por último, la ley no ordena modificar los reglamentos de copropiedad otorgados bajo la legislación anterior; por el contrario, señala que las comunidades continuarán regidas por sus reglamentos anteriores en aquellas disposiciones que no pugnen con la nueva ley mientras ellas no decidan otorgar un nuevo reglamento.

¹⁷³ Ley 19.537 de 1997, publicada el 16 de diciembre de 1997. Chile. "Artículo 49.- La presente ley se aplicará también a las comunidades de copropietarios acogidos a la Ley de Propiedad Horizontal con anterioridad a su vigencia, sin perjuicio de que, salvo acuerdo unánime en contrario, respecto de estas comunidades continuarán aplicándose las normas de sus reglamentos de copropiedad en relación al cambio de destino de las unidades del condominio, a la proporción o porcentaje que a cada copropietario corresponde sobre los bienes comunes y en el pago de los gastos comunes, como asimismo se mantendrán vigentes los derechos de uso y goce exclusivo sobre bienes comunes que hayan sido legalmente constituidos..."

VI.1.6. Derecho Colombiano.

La propiedad horizontal en Colombia es “(...) una forma de propiedad sobre inmuebles, constituida voluntariamente por su propietario, sometida a una normatividad legal específica, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común o colectiva”.¹⁷⁴

Así lo ha reconocido la Corte Constitucional Colombiana al señalar que la propiedad horizontal

“Es una forma de dominio sobre unos inmuebles, en virtud de la cual una persona es titular del derecho de propiedad individual sobre un bien y, además, comparte con otros la titularidad del dominio sobre ciertos bienes denominados comunes, necesarios para el ejercicio del derecho que se tiene sobre el primero”.¹⁷⁵

Respecto de los bienes comunes, conforme lo previsto en la ley 675 de 2001, estos bienes se definen como:

“...partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce, o explotación de los bienes de dominio particular”.¹⁷⁶

¹⁷⁴ VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. “*La Propiedad Horizontal en Colombia*”. Primera Edición. Grupo Editorial Leyer. Colombia. 1998. p. 11

¹⁷⁵ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-035/97 Magistrado Ponente: Hernando Herrera Vergara.

¹⁷⁶ Ley 675 del 3 de agosto 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 3°**. “Definiciones.

Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

...(omissis)...

Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los

La ley claramente radica la titularidad de los bienes comunes en cabeza del conjunto de propietarios como lo hacía la ley 182 de 1948, porque indica que siempre el titular de un bien privado tendrá un derecho de propiedad ideal sobre los bienes comunes no identificable material o físicamente.

Este principio es reiterado en el artículo 16 que consagra:

“La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad”.¹⁷⁷

Al señalar la ley que la cuota indivisa de dominio sobre los bienes comunes le es inherente a todos los propietarios de bienes privados en proporción al coeficiente establecido en el reglamento, se indica que ningún bien privado puede desprenderse de esta titularidad.

Son bienes comunes, no sólo los señalados en la ley sino también aquellos indicados de manera expresa en el reglamento, así como los señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción.

Los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados. Además, como característica fundamental se tiene que son indivisibles, y mientras conserven la calidad de

bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel...”.

¹⁷⁷ Ley 675 del 3 de agosto 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 16.** “Identificación de los bienes privados o de dominio particular. Los bienes privados o de dominio particular, deberán ser identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos del edificio o conjunto. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el inciso 2° del presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo....”.

comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, y no pueden ser objeto de impuestos en forma separada de éstos.

El mencionado artículo 16 consagra adicionalmente que:

“En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden (...) el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo”.¹⁷⁸

La calidad de inalienables e inembargables separadamente de los bienes privados implica una especie de accesoriedad de los bienes comunes respecto de los bienes de dominio particular porque no es posible realizar ningún acto jurídico sobre los bienes comunes sin realizarlo a la vez sobre los bienes privados. En este sentido son accesorios: no pueden separarse para la realización de actos de disposición, gravamen o embargo.

Se establece en la legislación colombiana la obligación de los copropietarios de contribuir con los gastos comunes, acarreando sanciones al co-propietario moroso el incumplimiento en el pago de las expensas. Así, el artículo 30 de la ley consagra sobre este aspecto lo siguiente:

“El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que (sic) la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior”.¹⁷⁹

¹⁷⁸ Ley 675 del 3 de agosto 2001. Colombia. **Art. 16:** Transcrito en nota 176.

¹⁷⁹ Ley 675 del 3 de agosto 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 30.** “Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que (sic) la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad

La ley consagró adicionalmente una nueva posibilidad de apremio en relación con los propietarios que incumplen esta obligación, al disponer que:

“Mientras subsista el incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto”.

Esta publicación sólo podrá hacerse en lugares donde no se presente el paso constante de visitantes pero debe garantizarse el conocimiento por parte de los copropietarios. Además, el acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Asimismo, la vigente ley colombiana ante la dificultad que entrañaba el cobro por deudas de condominio, permite el cobro ejecutivo de las deudas por concepto de gastos comunes de condominio.

Según el artículo 14 del decreto 1365, la copia del acta de la asamblea en la que se acordaran expensas comunes, acompañada de certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, constituían el título ejecutivo con el cual se cobrará judicialmente lo adeudado a la copropiedad.¹⁸⁰

La ley 675 en el artículo 48 consagra que en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus intereses correspondientes, ya no serán necesarios los anteriores documentos pues el título ejecutivo contentivo de la obligación será

horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Parágrafo. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios”.

¹⁸⁰ Decreto 1.365 del 28 de abril de 1986 por el cual se reglamentan las Leyes 182 de 1948 y 16 de 1985 sobre la propiedad horizontal. **Artículo 14º:** “Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias, sanciones moratorias, a la copia de la parte pertinente del acta de la Asamblea que determina las expensas comunes, deberá acompañarse certificación del administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor”.

solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.¹⁸¹

De igual manera, para agilizar el proceso y garantizar que los jueces no exijan documentación exagerada, como se hacía bajo la vigencia de las leyes derogadas (como requerimientos para constituir en mora a los deudores, copia completa y auténtica del reglamento de propiedad horizontal, copia del presupuesto aprobado, etc.) se señalan de manera taxativa los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, los cuales, según el legislador constituyen herramienta suficiente para adelantar el proceso.

Dicho artículo consagra que el juez solamente podrá exigir como anexos de la respectiva demanda ejecutiva los siguientes documentos:

- 1) El poder debidamente otorgado en los casos en que sea necesario;
- 2) El certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica del demandante y demandada en caso que el deudor ostente esta cualidad;
- 3) El título ejecutivo contentivo de la obligación;
- 4) Copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o de la parte pertinente del reglamento de propiedad horizontal que autorice un interés inferior según el artículo 30.¹⁸²

¹⁸¹ Ley 675 del 3 de agosto 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 48.** “Procedimiento ejecutivo. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley”.

¹⁸² Ley 675 del 3 de agosto 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 48:** Transcrito en la nota N° 181.

La vigente ley colombiana (675) se encargó adicionalmente de eliminar el régimen de la unanimidad que para la toma de muchas decisiones establecía la ley 182 de 1948.¹⁸³ Bajo la nueva ley las decisiones se toman, o bien con la mayoría simple del artículo 45,¹⁸⁴ o con un porcentaje superior establecido en el reglamento de propiedad horizontal que no supere la mayoría calificada que establece la ley. Así, para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal por voluntad de los propietarios en que se requiere la unanimidad (artículo 9 numeral 2 de la Ley 675)¹⁸⁵, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. Si un reglamento de propiedad horizontal establece mayorías superiores, tales disposiciones se tendrán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable del setenta por ciento (70%).

En el artículo 46 se consagran las decisiones que por ley requieren mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto. Debe tenerse en cuenta que no podrán tomarse en reuniones no presenciales ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en estas últimas se obtenga la mayoría del setenta por ciento (70%). Dichas decisiones son las siguientes:

1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce;

¹⁸³ Algunas de las decisiones que requerían unanimidad bajo la ley 182 de 1948 (derogada por la Ley 675) son las siguientes: 1) creación del reglamento de propiedad horizontal (artículo 11); 2) decisiones que impliquen la constitución de gravámenes extraordinarios, construcción de mejoras voluntarias o que tengan como consecuencia la alteración en el goce de bienes comunes (artículo 12 inciso 3); 3) los acuerdos para cambiar la destinación de las indemnizaciones provenientes de los seguros (artículo 18).

¹⁸⁴ Ley 675 del 3 de agosto 2201 que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 45.** “Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión”.

¹⁸⁵ Ley 675 del 3 de agosto 2201 que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. “De la extinción de la propiedad horizontal - **Artículo 9°.** “Causales de extinción de la propiedad horizontal. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: ... (omissis)... 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto”.

2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales;

3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias;

4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario;

5) Reforma al reglamento de propiedad horizontal;

6) Desafectación de un bien común no esencial;

7) Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%);

8) Cambio de destinación genérica a los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente;

9) Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto; y,

10) Liquidación y disolución.

De esta manera se facilita la toma de decisiones en la comunidad, bajo el argumento cierto y valedero que exigir la unanimidad o mayoría calificada dificultaría sobremanera resolver situaciones en beneficio de los condóminos.¹⁸⁶

Se le otorga en Colombia carácter de título ejecutivo a las planillas de condominio, similar a Venezuela.

¹⁸⁶ Ley 675 del 3 de agosto 2201 que regula el régimen de propiedad horizontal. Colombia. **Artículo 46.** “Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. 5. Reforma a los estatutos y reglamento. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto. 10. Liquidación y disolución. Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley”.

CAPÍTULO VII

VII.1. Análisis y comentarios de decisiones dictadas por Tribunales de la República que conocen de demandas por Cobro de Deudas de Condominio.

Hasta el mes de marzo del año 2009, oportunidad en que se publicó la Resolución N° 2009-0006 de fecha 18/3/2009, la mayoría de las demandas por cobro de condominios eran conocidas por los tribunales de primera instancia (categoría B), ello por cuanto, la cuantía vigente hasta la referida fecha era, hasta cinco millones de bolívares (hasta 2008 cuando entró en vigencia la Ley de Reconversión Monetaria, equivalente para la fecha de dictarse la mencionada Resolución, a Bs. 5.000,00 para los juzgados de municipio y de Bs. 5.001,00 en adelante los de primera instancia; y, comoquiera que la mayoría de las acciones por este motivo superaba los 5.000,00 bolívares, conocían de tales demandas los referidos juzgados de primera instancia; sin embargo, la referida resolución, modificó la cuantía y estableció que los juzgados de municipio conocerían de todas las demandas cuya cuantía no excediera de 3.000 unidades tributarias y los juzgados de primera instancia tienen competencia para conocer de las demandas cuyo monto exceda las referidas unidades tributarias, de ahí que, a partir de tal fecha los juzgados que conocen de acciones por cobro de bolívares derivados de deudas condominiales en primera instancia son, en su mayoría los juzgados de municipio; y, en alzada (ejercido el recurso de apelación) conocen los tribunales Superiores (no superior jerárquico vertical, sino Superior), en virtud de la apelación *per saltum*, establecida en la resolución en cuestión.¹⁸⁷ Por tanto a la luz de la referida Resolución se procedió a revisar autos de admisión dictados por tribunales de municipio de las circunscripciones judiciales del área metropolitana de Caracas, Zulia, Lara, Mérida y Carabobo, así como decisiones dictadas por los tribunales

¹⁸⁷ Ver en Internet: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/mayo/REG.000332-17512-2012-12-084.HTML>

superiores que conocieron en alzada en los casos que dichas decisiones fueron recurridas, a los fines de su análisis y comentarios.

Al respecto fueron ubicados entre el año 2009 y 2015, (ambos años inclusive) gran cantidad de autos en los cuales se procede a declarar *ab initio* inadmisibles las demandas de cobro de condominios por el procedimiento especial de la vía ejecutiva, fundamentados en que al adminicular el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil con el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, no se llenan los requisitos para la admisión, bajo los siguientes argumentos:

Que las planillas de condominio no se encuentran suscritas por el administrador del inmueble;

Que no fue consignada acta de asamblea donde conste el acuerdo de los propietarios, así como el referido acuerdo suscrito por el administrador; y,

Que se evidencia que en los recibos de condominio se acumulan gastos comunes y no comunes.

Tales decisiones en su mayoría fueron recurridas, constatándose decisiones contradictorias unas con otras, por parte de los juzgados Superiores; sin embargo, la mayoría de los tribunales superiores, revocaban el fallo del *a quo*, ordenando la admisión de la demanda, con base en el argumento puro y simple, por una parte que la demanda no es contraria al orden público, las buenas costumbres o una disposición expresa de la ley, aunado a que la fuerza ejecutiva que atribuye el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal a las planillas de condominio, obliga al juez a admitir la demanda por la vía ejecutiva, invocando tales juzgados el fallo de la Sala Constitucional N° 2675, de fecha 28/10/2002 con ponencia del Magistrado Iván Rincón Urdaneta, ampliamente invocado supra, el cual carece de toda motivación respecto de la procedencia de la vía ejecutiva por la fuerza ejecutiva atribuida a las planillas de condominio. Otros tribunales se limitaban

a ordenar la admisión de la demanda bajo el argumento que la admisión es la regla y la inadmisión la excepción, por tanto, inadmitir una demanda cuando ésta no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o una disposición expresa de la ley conllevaba la violación del principio de acceso a la justicia consagrado en la Constitución.

Se verificó que los tribunales con este criterio, no analizaban el hecho que, al incluirse en las planillas de condominio gastos comunes y no comunes, carecían estos últimos de la fuerza ejecutiva que atribuye el tantas veces mencionado artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal cuya última parte prevé “Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes tendrán fuerza ejecutiva”;¹⁸⁸ como consecuencia de ello, no puede admitirse parcialmente, ha de ser admitida solo respecto de los gastos comunes, excluyéndose las restantes partidas, o inadmitirse, siendo lo procedente la inadmisión por los trámites de la vía ejecutiva.

Efectivamente, si bien es cierto que las argumentaciones que fundamentan la negativa de admisión de las demandas por parte de los tribunales de instancia, en la mayoría de los casos no justifican tal declaratoria de inadmisibilidad, v. gr., el hecho de establecer que los recibos de condominio no se encuentran suscritos por el administrador del condominio, cuando es éste quien lo emite para su pago al momento de librarlo e identificarse dicha administradora en el texto del recibo mismo, aunado a que no es el acreedor quien suscribe tales recibos; o, la circunstancia de exigir el acuerdo del administrador asentado en el libro de actas, cuando en la realidad tales actas las suscriben los copropietarios, cuya voluntad está por encima de la administradora, pudiendo estar ésta presente o no al momento de la toma de decisiones, acarrea la consecuencia de inadmisibilidad lo que podría involucrar la violación de derecho de acceso

¹⁸⁸ (LPH – 1983) – **Artículo 14:** Transcrito en nota N° 2.

a los órganos de administración de justicia, con el agravante que el copropietario moroso e irresponsable acumule una deuda mayor; sin embargo, no son éstos los aspectos que analiza el tribunal de la causa al momento de declarar inadmisibile la demanda.

Tal situación obedece, de acuerdo a las revisiones efectuadas a las distintas decisiones que con anterioridad al fallo de la Sala Constitucional emitían los tribunales, a que éstos, en su mayoría inadmitían las demandas de cobro de condominios por el procedimiento especial de la vía ejecutiva, empero, procedían a admitirla de seguidas por el procedimiento ordinario o breve, dependiendo de la cuantía, declarando, -previa solicitud del demandante- la prohibición de enajenar y gravar el inmueble. Tal forma de proceder no sólo se ajustaba al cumplimiento de lo previsto en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, sino adicionalmente garantizaba el acceso al órgano judicial e impedía que el propietario vendiera el inmueble a un tercero que lo adquiriría con una deuda de condominio., y cuya sentencia no podría ejecutarse contra el tercero adquirente al no ser el condenado y no haber sido llamado a juicio.

Actualmente se inadmiten gran cantidad de demandas, lo cual genera mayor morosidad por parte de los copropietarios en perjuicio de aquellos que cumplen sus obligaciones condominiales; y, el ejercicio de los recursos con la expectativa que el tribunal de alzada ordene la admisión, causa un retardo innecesario, lo que podría evitarse, si se procediese a regular de manera cónsona con la realidad, mediante una reforma de la Ley de Propiedad Horizontal o bajo una reglamentación ajustada a la realidad social las normas vigentes. Incluso, si se regulase en la reforma del Código de Procedimiento Civil, a través de una disposición transitoria que, hasta tanto se dicte la ley especial que establezca un procedimiento, el cobro de

condominios ha de tramitarse por el juicio breve establecido en dicho código, por ser éste el más expedito y célere.¹⁸⁹

En efecto, la fuerza ejecutiva que atribuyó el legislador a las planillas de condominio, las subsume perfectamente en un documento susceptible de ser demandado por el procedimiento monitorio, debiendo ordenarse la intimación del deudor moroso para que en un lapso perentorio pague las sumas demandadas y de no hacerlo procederse al embargo ejecutivo del inmueble, en términos similares a los previstos para el procedimiento de ejecución de hipoteca, donde el juez tiene la facultad de llamar a cualquier tercero adquirente o poseedor (no precario) que haya adquirido el bien con posterioridad a la deuda, permitiéndosele al copropietario demandado o tercero, hacer oposición dentro de un lapso -que correrá paralelo al de pago- por causales taxativas; en ningún caso, una oposición pura y simple para evitar la ejecución del crédito; ello, dada la naturaleza de la deuda y el perjuicio que tal morosidad acarrea al resto de copropietarios.

Tal procedimiento impediría el cúmulo de defensas que alegan los demandados para excepcionarse de un pago que de acuerdo con la ley están obligados a cumplir. De hecho, de las sentencias revisadas, tanto de instancia como de los tribunales superiores, se constató que la mayoría de las demandas son declaradas parcialmente con lugar, basados en el exagerado monto de intereses que se relacionan en los recibos de condominio, los cuales son desechados; por tanto, dichos intereses deberían ser regulados en el reglamento a dictarse o en la ley a reformarse, debiendo establecerse que los mismos deberían calcularse con base a la tasa pasiva promedio ponderada de los seis principales bancos del país, debiendo acreditarse los referidos intereses al fondo de reserva, y no retenerlos las administradoras como usualmente hacen, puesto que es evidente que los copropietarios morosos son financiados por los solventes, y no como afirman

¹⁸⁹ Ver nota N° 3.

las administradoras que son ellas quienes financian a la comunidad, y pretenden bajo tal argumento, atribuirse las cantidades a las que son condenados los demandados que van más allá de la deuda neta de condominio, con el agravante que ya han cobrado honorarios a la comunidad, lo que hace más gravosa la carga a los copropietarios solventes.

No obstante lo anterior y dada la inminente entrada en vigencia del nuevo Código de Procedimiento Civil que adapta los procedimiento al procedimiento ordinario, caso de formularse oposición, sería más viable, disponer que el cobro de condominios se sustancie por los trámites del juicio breve. Independientemente de la cuantía, juicio que se desarrolla con una sola audiencia, en la que las partes con la mediación del juez, podrían resolver el caso sin más controversia y dilación.

Por otra parte la Sala Constitucional ha dictado fallos en los cuales se ha limitado a ordenar la admisión de la demanda bajo el argumento ya indicado -inmotivado además- en los que solo arguyen que la fuerza ejecutiva establecida en la última parte del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, obliga al juez a admitir la demanda por el procedimiento especial de la vía ejecutiva.

Al respecto, cabe traer a colación la sentencia de fecha 18/12/2015, con ponencia de la Dra. Carmen Zuleta de Merchán ante la inadmisibilidad de una demanda por parte de un tribunal superior, con ocasión a un amparo, resuelto como de mero derecho, en la que se estableció:

“...conducen a esta Sala a la conclusión de que (sic) la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda originaria por cobro de bolívares ciertamente se basó en un criterio erróneo por parte de la jueza de alzada, producto de un error de interpretación acerca del contenido y alcance de los artículos 630 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con lo previsto en el único párrafo del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal,

consistente en considerar que los recibos de condominio que fueron acompañados junto con la misma no son de aquellos que habilitan al justiciable a dilucidar su pretensión por el procedimiento legalmente establecido, y escogido por la parte demandante para ello como lo fue el de la vía ejecutiva.

Tal desatino tuvo lugar como consecuencia del desconocimiento del carácter enunciativo y no taxativo de los documentos a que hace alusión el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, en el entendido de que (sic) no sólo son títulos ejecutivos los enunciados en dicha norma, es decir, los instrumentos públicos u otros instrumentos auténticos que prueben clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido; o los vales o instrumentos privados reconocidos por el deudor, como incorrectamente fue considerado por la jueza de alzada, sino cualesquiera otros a los que las distintas leyes existentes en nuestro ordenamiento jurídico le otorguen fuerza ejecutiva, es decir, que lleven aparejada ejecución, como es el caso de las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por los gastos comunes, a que se refiere el único párrafo del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal”

Así entonces, declarado el presente caso como de mero derecho, lo cual permite que se resuelva inmediatamente el fondo de la presente controversia, la Sala, dada la evidente violación de los derechos a la tutela judicial efectiva y al debido proceso, declara procedente in limine litis la acción de amparo constitucional interpuesta”. (Exp. 15-0888).¹⁹⁰

¹⁹⁰ Ver en Internet: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/.../diciembre/184155-1709-181215-2015-15-0888.HTML>

Nótese que el referido fallo nada dice respecto del hecho de demandar conjuntamente cobro de gastos comunes y no comunes.

Más sujeta a críticas y comentarios se encuentra la sentencia de fecha 23/7/2015, en el expediente distinguido con el N° 13-1043, a través de la cual, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, con ponencia de la Dra. Gladys María Gutiérrez Alvarado, en la revisión interpuesta por Inversiones 7782, C.A., dictó sentencia en la que declaró que es válido incorporar la corrección monetaria a las cuotas de condominio.

La Sala estableció -entre otras cosas-

“...En cuanto al argumento de que (sic) la indexación contenida en las planillas y que se incorporó todos los meses es ilegal, pues con ella se usurpan funciones jurisdiccionales, la Sala aprecia que el Juzgador respondió dicha objeción referida a la posibilidad del cobro vía contractual de la indexación cuando afirmó:

“Asimismo, es menester de este ad quem, analizar lo atinente a la corrección monetaria igualmente agregada a las planillas de liquidación de condominio y rechazada por el juzgado de cognición, quien consideró que una vez acordada la cancelación de los intereses devengados por la falta de pago, mal podría la parte actora pretender la indexación desde el inicio de la deuda hasta la sentencia definitiva; por cuanto, en esencia sería solicitar dos veces una indemnización por el mismo motivo. No obstante, en el caso de autos lo que se pretende no es la indexación del monto total adeudado desde el incumplimiento de la parte demandada, sino, el cobro de la corrección monetaria estipulado en el antes mentado contrato de administración según el cual se acordó en su cláusula décima tercera que el

cobro bajo el concepto de corrección monetaria sería abonado al fondo de reserva del edificio TORRE CREDICARD, con lo que queda en evidencia que el cobro en las planillas de liquidación de condominio por concepto de corrección monetaria a los condóminos morosos quedó indiscutiblemente acordado en el contrato de administración suscrito entre la comunidad de copropietarios del edificio TORRE CREDICARD y la ADMINISTRADORA ONNIS C.A., al cual la parte demandada INVERSIONES 7782 C.A., se encuentra obligada por formar parte de dicha comunidad de copropietarios....

...En esos términos dio respuestas al argumento, estableciendo que sí es posible la indexación por vía contractual, y era posible la incorporación de la indexación a las cuotas de condominio, motivo por el cual no hubo omisión en el aspecto estudiado.

Sin embargo, en lo que respecta a las denuncias específicas de que (sic) al primer recibo se incorporan la indexación e intereses que no se habrían generado pues estaba solvente para el momento en que la liquidación fue emitida y que los gastos por concepto de telegramas resultaban exagerados, se advierte que no hay ningún análisis en el fallo que responda a tales argumentos de la parte demandada.

Esta omisión, en criterio de la Sala, resulta relevante para la decisión pues, incide claramente en el total de los montos condenados por concepto de intereses, indexación y gastos de cobranza respecto de ese primer recibo lo que incidiría también en el cálculo de esos ítems en las

liquidaciones subsiguientes, en consecuencia, el Juzgador incurrió en el vicio de incongruencia por omisión y en ese sentido se apartó del criterio establecido en esta Sala en las sentencias supra citadas. Así se declara.

Ahora bien, no puede dejar pasar esta Sala la conducta del Juzgado Superior que pese a haberse impugnado el cálculo de la indexación, intereses y gastos, acordó el pago de lo demandado por la parte actora tal como aparece reflejado en las planillas de liquidación, dando por correctos tales cálculos, sin ninguna motivación que avalase la adecuación de esos cálculos, conducta que en criterio de esta Sala resulta violatoria al derecho a la defensa de la parte demandada, quien habiendo impugnado tanto la procedencia como el monto reclamado de intereses, indexación y gastos de cobranza, tenía derecho a que se ordenara el cálculo de tales montos mediante una experticia complementaria del fallo; en tal sentido se pronunció en sentencia n.º 576 del 20 de marzo de 2003, caso: Teodoro de Jesús Colasante Segovia en la que se afirmó:

“Corresponde a la sentencia determinar el monto líquido de la condena, de allí que si el juez considera procedente la indexación, deberá señalar en su fallo tal situación, no fuera de él (ya que ello no está previsto en el Código de Procedimiento Civil), y ordenar conforme a los artículos 249 del Código de Procedimiento Civil si fuera el caso, ó 527 eiusdem, liquidar el monto ejecutable. Sólo después de estas operaciones dentro del proceso donde surgió la condena con los respectivos dictámenes es que la sentencia ha quedado definitivamente firme y se decretará su ejecución si no hay recursos pendientes.

...(omissis)...

Se quiere resaltar que, si bien es válida la indexación que se hubiere acordado contractualmente, el cálculo de ésta por los contratantes puede ser objetado por la parte a la que se le reclama el retardo culposo en el cumplimiento de las obligaciones, en ese supuesto el Juez está obligado a determinar el monto que corresponde en justicia, de acuerdo las estimaciones del Banco Central de Venezuela, en este sentido la Sala ha sido clara al expresar que es al Juez, ya sea en el propio fallo o mediante experticia complementaria, a quien le corresponde determinar el monto exacto de la condena, sin estar limitado por la estimación realizada en la demanda:

...(omissis)...

La Sala considera que, el Juez, especialmente en materia de prestación de servicios, por expresa exigencia de la Constitución en su artículo 117, en general, y con miras a evitar que el poder judicial participe en la exigencia de cantidades que pudieran constituir la usura que prohíbe el artículo 114 de la Carta Magna, la cual es posible, incluso de sanción penal, puede modificar el monto demandando por concepto de intereses e indexación calculados en la oportunidad de interposición de la demanda, si verificase el error en cualquiera de los componentes del cálculo correspondiente como la tasa, plazo o en la operación misma de cálculo; pero en el caso que el cómputo realizado en la demanda sea objetado por el deudor el juez está en obligación de recalcular el mismo ya en la sentencia, si ello le fuere técnicamente posible o mediante experticia complementaria del fallo. Así se declara.

Se advierte, además, que en el caso de verificar un cobro excesivo y ante la posibilidad de que (sic) ello pueda configurar el delito de usura, en cualquiera de sus variantes, el Tribunal de deberá notificar al Ministerio Público de tales circunstancias, de acuerdo con el artículo 287.2 del Código Orgánico Procesal Penal, para que se inicie la investigación correspondiente. Así se declara...”.¹⁹¹

Este tipo de interpretaciones (permitir que las partes establezcan la indexación) da lugar a que el acreedor no ejerza su derecho al cobro al detectarse la mora del deudor, en aras de incrementar la deuda basado en los índices inflacionarios (que dicho sea de paso el Banco Central de Venezuela no publica) y hacer con ello más gravosa la situación del deudor, máxime cuando los criterios del Tribunal Supremo de Justicia, se han dirigido a que la indexación es procedente desde la fecha de admisión de la demanda (no antes), siempre y cuando sea solicitada en el libelo, la cual, ha de efectuarse a través de experticia complementaria del fallo en los términos indicados en el artículo 249 del Código de Procedimiento civil.

¹⁹¹ Ver en Internet: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/julio/179967-960-23715-2015-13-1043.HTML>

CONCLUSIONES

La vigente Ley de Propiedad Horizontal data del 18/8/1983, es decir, más de treinta años, con el agravante que las reformas habidas tanto en la referida fecha como en el año 1977 a la Ley de Propiedad Horizontal del año 1958, se concentraron en regular las áreas comunes, con el propósito de evitar la enajenación y arrendamiento de dichas áreas en perjuicio de los copropietarios, toda vez que se había determinado que se burlaban los derechos y aspiraciones de los compradores bajo el régimen de propiedad horizontal, en virtud que, luego de vendido determinado inmueble, el cual conllevaba un porcentaje por áreas comunes, se procedía a modificar o alterar los planos originales de las edificaciones, reservándose los constructores o dueños del terreno para la venta o cesión individual, espacios que, de conformidad con la ley o las ordenanzas municipales eran del uso y aprovechamiento de todos o en algunos casos anexidades de apartamento o locales específicos.

Por tanto, para poner coto a esta situación se procedió a la reforma de la ley, respecto a tales particulares; de ahí que, lo concerniente a la fuerza ejecutiva de las planillas de condominio se mantuvo igual, desde la promulgación de la primera ley (1958) -hace más de 55 años- sin que el legislador, ni en la exposición de motivos ni en el diario de debates llevado por el antiguo Congreso de la República, haya expuesto la razón de tal carácter y menos aún, el procedimiento a aplicarse, tomando en consideración que el Código de Procedimiento Civil del año 1916 (vigente tanto para el momento de dictarse la primera como la última Ley de Propiedad Horizontal) regulaba el procedimiento especial de la vía ejecutiva (artículo 523 y siguientes del Código de Procedimiento Civil derogado) exigiendo para su procedencia la obligación del demandante de presentar documento público, auténtico o privado reconocido, de donde pueda inferirse indefectiblemente la obligación de pagar una cantidad líquida de plazo

cumplido. En consecuencia, si el legislador del 58 y del 83 pretendían que las planillas de condominio, por la fuerza ejecutiva que le otorgaban, se subsumieran en los instrumentos indicados en el artículo 523 del derogado Código de Procedimiento Civil, debieron establecerlo al momento de promulgar la referida ley.

Es evidente que Venezuela no cuenta con un régimen en materia de propiedad horizontal que se adapte a las circunstancias actuales que vive la sociedad venezolana, así como a las últimas tendencias del desarrollo urbanístico.

En las últimas décadas el crecimiento vertiginoso de las ciudades, debido en gran medida a las altas tasas de natalidad y a la elevada migración de los ciudadanos que viven fuera de las capitales, a consecuencia de la falta de empleo y la ausencia total de planes y políticas para el desarrollo de la actividad agraria, ha desencadenado un desarrollo urbanístico que obliga a habilitar más y mejores espacios para ser habitados o utilizados por las personas.

Las ciudades se han poblado progresivamente y ante la ausencia de terrenos para construir y ante las dificultades y altos costos que implica edificar unidades individuales, bien sea de vivienda o de oficinas, las personas se han visto en la necesidad de reunirse con otras para compartir construcciones divididas horizontalmente y habitar en ellas, ejercer una profesión o realizar otra actividad. Así, es más fácil, más cómodo y más seguro, vivir en un edificio de varios pisos o tener una oficina en una edificación que albergue otras y compartir gastos de mantenimiento, de personal, etc.

Por estas razones la propiedad horizontal se ha vuelto más frecuente y utilizada en aras de la organización de la población. Pero hoy en día, esta institución se maneja prácticamente igual como se manejaba hace más de 55

años, dados los escasos cambios habidos entre la primera y última ley de propiedad horizontal.

En la oportunidad de promulgarse la primera ley de propiedad horizontal, la misma constituía una respuesta del Estado a la necesidad de las personas de poseer una vivienda digna y un estímulo para el desarrollo empresarial, de manera más accesible que una construcción individual.

Pero más allá de esta concepción estática y con la ayuda de la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia, se ha buscado garantizar los derechos de rango constitucional, tanto es así, que se ha impedido la interrupción o corte de servicios básicos a los copropietarios morosos, bajo el argumento que al ser esenciales a la salud y la vida, no puede la junta de condominio o la administradora cortar el agua o la luz al copropietario insolvente; incluso, se ha ido más allá y cuando las juntas de condominio deciden con el visto bueno de la mayoría de los propietarios, la no entrega de llaves de ascensores o portones eléctricos, estableciendo como requisito para su entrega la solvencia en el pago de los condominios, el Tribunal Supremo de Justicia, por vía jurisprudencial ha establecido que tal conducta atenta contra los preceptos constitucionales; y, lamentablemente, en los referidos criterios se apoyan quienes no están al día con sus obligaciones condominiales, para disfrutar de los mismos beneficios que el copropietario responsable y solvente.

En comparación con los otros países estudiados, en Venezuela se nota la influencia creciente de la jurisprudencia constitucional, pues si se recuerda, en los otros ordenamientos jurídicos se consagran duras sanciones a los infractores de las obligaciones que se tienen con la copropiedad. Así, en España se permite que el juez prive del derecho del uso de la vivienda o local al infractor de los deberes de convivencia o que disponga el lanzamiento del infractor no propietario. En Argentina, se permite que el juez imponga pena de arresto hasta de 20 días a quien incumple las obligaciones.

En Chile, el administrador puede disponer que al propietario moroso se le suspenda el servicio eléctrico suministrado a su unidad. Estas sanciones no son permitidas en nuestro país, ya que de acuerdo a lo sostenido por la Sala Constitucional menoscaban los derechos fundamentales.

Después de estudiar el Derecho Comparado en materia de Propiedad Horizontal, se puede concluir que nuestra ley -a pesar de los insignificantes cambios que sufrió en el año 1983- el régimen de la propiedad horizontal como tal es integral y verdaderamente completo.

Si bien es cierto que, somos del criterio que las planillas de condominio no son documentos idóneos para demandar por el procedimiento especial de la vía ejecutiva, por no llenar dichos recibos los requisitos de los instrumentos exigidos en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil, los cuales son, -se reitera- que se trate de documentos públicos, auténticos o privados reconocidos, no siendo equiparable la expresión fuerza ejecutiva a este tipo de documentos, máxime cuando la fuerza ejecutiva solo es aplicable respecto de los gastos comunes; y, las administradoras incluyen otros rubros, en la mayoría de los casos improcedentes, no es menos cierto que, consideramos que el cobro de deudas de condominios, debió estipularse su tramitación, por un procedimiento monitorio, similar al de ejecución de hipoteca, en el que, una vez admitida la demanda se decreta la prohibición de enajenar y gravar el inmueble, a fin de evitar la ilusoriedad del fallo frente a un tercero que adquiriera el inmueble con posterioridad a la incoación de la demanda o al dictamen de la sentencia, y se ordene la intimación del deudor para que en un lapso perentorio de tres (3) días a contar desde la constancia en autos de su intimación, pague o acredite haber pagado, y de no hacerlo, al cuarto (4°) día se ordene el embargo ejecutivo del inmueble, otorgándosele al demandado paralelamente al lapso para pagar, otro lapso de hasta ocho (8) días para que formule oposición, por causales taxativamente dispuestas, tales como: a) haber pagado; b) haber

formulado objeción por escrito a alguno de los rubros que se pretende cobrar, sin que haya recibido respuesta alguna a tal objeción; c) haber acordado convenio de pago con la junta de Condominio o la administradora, todo lo cual debe soportar debidamente por escrito. Tal procedimiento era más garantista de los derechos tanto del deudor como del resto de los copropietarios que cumplen con sus obligaciones.

Empero, dada la reforma del Código de Procedimiento Civil, que en breve entrará en vigencia y sobre cuya reforma han discutido ilustres especialistas del Derecho, como es el caso del Dr. Juan Carlos Apitz, en las XLI Jornadas J.M. Domínguez Escovar 2016;¹⁹² resulta imperioso que en dicha reforma se incluya una disposición transitoria en la que se prevea que, el cobro derivado de las planillas de condominio, hasta tanto se dicte el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal, ha de sustanciarse por los trámites del juicio breve,¹⁹³ en cuya única audiencia pueden las partes, con la intervención del juez, resolver la controversia, caso de no llegarse a ello, dicho procedimiento resulta expedito y célere, a diferencia del procedimiento ordinario, que si bien es cierto que, la reforma del código lo abrevia, en comparación con el procedimiento actual, no es menos cierto que, no deja de ser, lento, complicado y dispendioso si se compara con el breve, cuya remisión debe abarcar adicionalmente que tal tramitación, se llevará a cabo, independientemente de la cuantía.

Consideramos que tal situación es perfectamente regulable a través del Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal ya que la Ley en su articulado de manera ajustada a la realidad social regula todo lo relacionado con los bienes comunes, los bienes propios, el coeficiente de copropiedad,

¹⁹² APITZ BARBERA, Juan Carlos, *“Proyecto de Reforma del Código de Procedimiento Civil 2016”* - XLI Jornadas J.M. Domínguez Escovar – La Necesaria Reforma del Código de Procedimiento Civil. Homenaje a la memoria de Ricardo Antequera Parilli. 1ª edición. Instituto de Estudios Jurídicos del estado Lara (IEJEL). Librería Jurídica Rincón. Barquisimeto, Lara – Venezuela, 2016

¹⁹³ Ver nota N° 3.

los derechos y obligaciones de la asamblea de propietarios, del administrador y todos aquellos aspectos analizados a lo largo del presente trabajo, de tal manera que no deja por fuera ninguno de los aspectos integrantes del régimen de propiedad horizontal.

De hecho si nos paseamos por el capítulo de derecho comparado, pocas son las legislaciones tan completas y detalladas como la ley venezolana. Por ejemplo, la regulación española hace mucho énfasis en las relaciones de vecindad y en los derechos y obligaciones de los propietarios, pero no se encarga de regular otros aspectos pertenecientes a la propiedad horizontal como lo relativo a los bienes comunes.

La legislación italiana, por su parte, contenida en el Código Civil, además de ser una regulación que se ha mantenido vigente por muchos años, es una legislación básica que no entra tampoco a desarrollar de manera detallada los aspectos más específicos de la institución.

Es posible que en tales países este tipo de disposiciones se dejen a otras regulaciones o leyes especiales o a los contenidos de los reglamentos de propiedad horizontal, pero lo que si es cierto, es que salvo casos como el chileno o el francés, la ley nuestra supera en contenido y en organización a las otras regulaciones.

Consideramos que la más avanzada de las leyes extranjeras estudiadas es la colombiana, porque además de regular aspectos propios de la Ley de Propiedad Horizontal contempla la posibilidad de explotar económicamente los bienes comunes, o de desafectar los bienes comunes no esenciales para enajenarlos o gravarlos en beneficio de la copropiedad. Si bien la posibilidad de la desafectación fue duramente criticada bajo la vigencia de la ley 16 de 1985, se permitió su inclusión bajo la premisa que esta facultad, si es manejada correctamente por la asamblea de propietarios, puede ser de gran ayuda a la copropiedad en la medida en que con ella

pueden recibir ingresos extraordinarios que serán invertidos en el cumplimiento del objeto social de la comunidad.

REFERENCIAS BIBIOGRÁFICAS

- AGUILAR GORRONDONA, José Luis. "Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal de 1978" Editorial Arte, 1983.
- ALESSANDRI R. Arturo, SOMARRIVA U., Manuel y VODANOVIC H., Antonio. "Tratado de los derechos reales". Bienes Tomo I. Quinta edición. Editorial Temis. Editorial Jurídica de Chile. Impreso en Colombia. 1993.
- APITZ BARBERA, Juan Carlos. "Proyecto de Reforma del Código de Procedimiento Civil 2016". Libro Memoria de las XLI Jornadas José María Domínguez Escovar - La Necesaria Reforma del Código de Procedimiento Civil. Homenaje a la memoria de Ricardo Antequera Parili – 1ª Edición. Instituto de Estudios Jurídicos del Estado Lara (IEJEL) / Librería Jurídica Rincón. Barquisimeto, Lara – Venezuela. 2016.
- BORJAS, Armiño. "Comentarios al Código de Procedimiento Civil del año 1916". Tomo V. Quinta edición. Librería Piñango. Caracas. 1979.
- BRICEÑO, Rafael A. "De la propiedad horizontal". Gráficas Tao S.A. 2ª edición. Caracas. 1996.
- CALAMANDREI, Piero. "Estudios sobre el Proceso Civil." Editorial Ejea. Buenos Aires. 1945.
- _____ "El Procedimiento Monitorio". Editorial Bibliográficas, S.R.L. Argentina, 1946.
- _____ "Derecho Procesal Civil". Edit. Pedagógica Iberoamericana. México. 1997.
- CALVO BACA, Emilio. "Derecho Registral y Notarial". Caracas. Venezuela. Ediciones Libra C.A. 2009.
- CARBONNIER, Jean. "Derecho Civil. Situaciones jurídico reales". Traducción de ZORRILLA RUIZ, Manuel María. BOSCH, Casa Editorial. Urgel, 51 bis. Barcelona. 1965.
- COSTA, Enrique. "Naturaleza jurídica del juicio ejecutivo". Revista de Derecho y jurisprudencia. Tomo XCIII. Chile. 1996.
- CHIOVENDA, Giuseppe. "Curso de Derecho Procesal Civil". Edit. Pedagógica Iberoamericana. México 1994.
- DIEZ-PICAZO, Luis. "Sistema de Derecho Civil. Derecho de cosas, derecho inmobiliario registral". Tomo III. Tercera Edición. Editorial Tecnos, S. A., 1885. Madrid.

- ECHANDIA, Hernando Devis. "Compendio de Derecho Procesal, Teoría General del Proceso". Tomo I. Biblioteca Jurídica Diké. Medellín. Colombia.
- FERNÁNDEZ MARTÍN GRANIZO, Mariano. "Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español", Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1962.
- FUENMAYOR, José Andrés. "Estudios acerca de algunos aspectos jurídicos de la Propiedad Horizontal". Universidad de Los Andes. Facultad de Derecho. Mérida. 1953.
- FUENTES LOJO, Juan. "Suma de la propiedad por apartamentos". Librería Bosh. Barcelona. España. 1990.
- GOLDSMIDT, Roberto. "Nuevos Estudios de Derecho Comparado". Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1962. Volumen XXVII.
- HENRIQUEZ LA ROCHE, Ricardo. "Comentarios al nuevo Código de Procedimiento Civil". Centro de Estudios Jurídicos del Zulia. 1995.
- _____ "Instituciones de Derecho Procesal". Centro de Estudios Jurídicos del Zulia. 1993.
- LIEBMAN, Enrico. "Eficacia ed autorità della Sentenza". Giuffrè. Milano. 1935.
- _____ "Manual de Derecho Procesal Civil". Edit. Ejea. Buenos Aires. 1980.
- MAZEAUD, Henry. "Lecciones de Derecho Civil". Traducción de ALCALÁ-ZAMORA y CASTILLO, Luis. Ediciones jurídicas Europa-América. Buenos Aires, Argentina. 1960.
- MESSINEO, Francesco. "Manual de Derecho Civil y Comercial". Traducción de: SANTIAGO SENTIS MELENDO. Ediciones Jurídicas Europa-América. Chile 2970. Buenos Aires, Argentina. 1954.
- MUSTO, Néstor Jorge. "Derechos reales". Tomo III. Rubinzal-Culzoni Editores. Argentina. 1983
- PABON NUÑEZ, Ciro. "Manual Teórico Práctico de Propiedad Horizontal". Grupo editorial Leyer. 5ª edición. Colombia. 1999.
- PALMEIRO, Andrés. "Tratado de la Propiedad Horizontal". Ediciones Depalma. Buenos Aires, 1974.
- POIRIER, Pierre. "La Propiedad Horizontal- Condominium". Ediciones Arayú. Buenos Aires, Argentina. 1955.
- RENGEL ROMBERG, Arístides. "Manual de Derecho Procesal Civil Venezolano". Tomo I. Editorial Arte. Caracas. 1994.
- ROCCO, Ugo. "Derecho Procesal Civil". Edit. Jurídica Universitaria. México. 2001.
- _____ "Tratatto di Diritto Procesuale Civile". Edit. Torinense. Torino. 1957.

- ROSENBERG, Leo. "Tratado de Derecho Procesal Civil". Tomo II. Traducción de Ángela Romero Vera. Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires. 1955.
- SANCHEZ NOGUERA, Abdón. "Manual de Procedimientos Especiales Contenciosos". Ediciones Paredes. Caracas. 2001.
- TORIBIOS FUENTES, Fernando. "El Título Ejecutivo". Discurso de ingreso en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia de Valladolid. www.cgpe.es/descargas/revista/89/48-50Firma-Toribios.pdf
- VALENCIA ZEA, Arturo. "Derecho Civil. Derechos Reales". Tomo II. Octava Edición. Editorial Temis. Bogotá, Colombia. 1990.
- VEGAS ROLANDO, Nicolás. "La Propiedad Horizontal en Venezuela". Ediciones MAGON. Caracas. 1992.
- VELÁSQUEZ JARAMILLO, Luis Guillermo. "La Propiedad Horizontal en Colombia". Primera Edición. Grupo Editorial Leyer. Colombia. 1998
- Enciclopedia Jurídica Opus. Ediciones Libra. Caracas. 1994.
- Venezuela. Código de Procedimiento Civil. (1990). Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 4.209, Extraordinaria de fecha: Septiembre 18, de 1990.
- Venezuela. Código Civil de Venezuela. (1982). Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 2.990, Extraordinaria de fecha: Julio 26, de 1982
- Venezuela. Ley de Propiedad Horizontal de fecha 10-6-1957 (Gaceta N° 25.760).
- Venezuela. Ley de Propiedad Horizontal de fecha 18-8-1983 (Gaceta N° 3.241)
- Venezuela. Ley de Registro Público y del Notariado. (2006). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 5.833, Extraordinaria, de fecha: Diciembre 22, de 2006.
- Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 0345, de fecha 25 de noviembre de 1997. Ponente: Magistrada Yris Armenia Peña Espinoza. Expediente N° 97-0116 (Caso: Junta de Condominio Edificio La Pirámide).
- Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° RC-000545, de fecha 7 de agosto de 2008. Ponencia: Magistrada Yris Armenia Peña Espinoza. Expediente N° 08-134 (Caso: DROVENFAR, C.A vs. Farmacia San Francisco de Asís, C.A. y otros).
- España. Ley hipotecaria de febrero 8 de 1946.
- España. Ley 49 de julio 21 de 1960 sobre propiedad horizontal. (Exposición de motivos).

DOCUMENTOS DIGITALES CONSULTADOS

- SUCUJAYO CASTILLO, Geovanny – BALLADARES MOLINA, Rury Daniel – MAMANI MANRIQUEZ, Bernabé Fernando. “Copropiedad o Condominio”. Publicado el viernes, 8 de julio de 2016 en el Blogspot: derechoromanosucujayo.blogspot.com/2016/07/copropiedad-o-condominio.html
- MEJÍA ARNAL, Luis Aquiles. “Procesos Ejecutivos”. Material de estudio para el curso de Derecho Procesal Civil II - U.C.V. www.venezuelaprocesal.net/procesos_ejecutivos.htm – Consultado: octubre 12 de 2016.
- TORIBIOS FUENTES, Fernando. “El Título Ejecutivo”. Discurso de ingreso en la Real Academia de Legislación y Jurisprudencia de Valladolid. www.cgpe.es/descargas/revista/89/48-50Firma-Toribios.pdf – Consultado: noviembre 10 de 2016.
- España. “Nueva Ley de Propiedad Horizontal”. Documento tomado de Internet. www.consumer_revista.com/oct99/informe_01.html – Consultado: diciembre 28 de 2009.