



UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PAÉZ

**LAS VIAS LEGALES CONTRA LA MOROSIDAD CONDOMINIAL
EN LA LEGISLACION VENEZOLANA**

Autores: Wolfgang Acosta C.I. N° V- 30.679.224

Gabriel Morillo C.I. N° V- 29.882.954

Urb. Yuma II, calle N° 3. Municipio San Diego
Teléfono: (0241) 8714240 (master) – Fax: (0241) 8712394



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS
ESCUELA DE DERECHO

LAS VIAS LEGALES CONTRA LA MOROSIDAD CONDOMINIAL
EN LA LEGISLACION VENEZOLANA

Trabajo de Grado presentado como requisito parcial para optar al título de Abogado

Autores: Wolfgang Acosta C.I. N° V- 30.679.224

Gabriel Morillo C.I. N° V- 29.882.954

Tutora Académico:

Prof. Libia E Villa

San Diego, abril de 2024



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
 UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
 FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
 ESCUELA DE DERECHO

ACTA DE APROBACIÓN

INFORME FINAL DE PASANTÍA

TRABAJO DE GRADO

El jurado designado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas para la evaluación del Informe Final de Pasantía o Trabajo de Grado titulado: “LAS VÍAS LEGALES CONTRA LA MOROSIDAD CONDOMINIAL EN LA LEGISLACIÓN VENEZOLANA”. Realizado por el (las) Br. Wolfgang Acosta, CI. N° V-30.679.224, y Gabriel Morillo, CI. N° V-29.882.954, cursantes de la carrera de Derecho, hace constar después de analizar su contenido y oída la exposición oral, considera que el Informe Final o Trabajo de Grado ha obtenido la calificación de: *(19) Diecinueve puntos*

APROBADO

NO APROBADO

El Jurado

Guil.
 Tutor Académico
 Apellido/Nombre:
 CI: 9444354

Acosta
 Jurado *Wolfgang Acosta*
 Apellido/Nombre
 CI: 7332513

Alfonso
 Jurado
 Apellido/Nombre *Puerto Alfonso*
 CI: *V-18.867.440*



Fecha: 8/4/2024

AGRADECIMIENTO

A mis **Padres**, por ser mi apoyo incondicional en mi vida durante mi desarrollo como persona y ahora como profesional, por creer en mí y brindarme todos los recursos necesarios para lograr cumplir esta meta y por su amor sin frontera.

A mi tutora, profesora **Libia Esther Villa**, por brindarme las herramientas básicas que me ayudarán en el ejercicio de mi profesión.

A mi casa de estudios la **Universidad José Antonio Páez**, por brindarme los espacios de estudios necesarios para la formación profesional necesaria para la culminación de mis estudios de Derecho y a todos los profesores de mi ilustre universidad que han dejado una huella en mi formación profesional.

A mi amigo y compañero de tesis **Gabriel Morillo** por acompañarme desde un inicio en el desarrollo de mis estudios, de mi carrera y por brindarme su amistad incondicional.

A mis **familiares, amigas y amigos**, por apoyarme en todo momento, por hacerme reír cuando más lo necesité y que, directa e indirectamente, con hechos, palabras y presencia contribuyeron en este logro alcanzado.

A todos muchas gracias.

Wolfgang Acosta

AGRADECIMIENTO

Primeramente, quiero agradecer **a Dios** por darme la sabiduría y paciencia a la hora de hacer este trabajo.

A **mis padres** por haberme acompañado en toda la carrera y brindarme su apoyo en momentos donde han persistido mis dudas en lograr esta meta, todo se los debo a ellos.

A mi tutora la profesora **Libia Villa** por creer en este proyecto y por asesorarnos en la elaboración del Trabajo de Grado, un honor en haberla tenido no como tutora sino también como profesora debido a su calidad humana y profesionalismo.

A mi compañero de Trabajo de Grado **Wolfgang Acosta** por la confianza depositada en mí y por demostrarme lealtad y camaradería a lo largo de la carrera.

A mis **compañeros** de universidad a los que conocí desde el primer semestre y en los siguientes semestres por todo el apoyo que me han brindado a lo largo de la carrera de Derecho, gracias a ustedes he aprendido y crecido no como persona sino como futuro abogado.

A **mí familia** por ser constante a la hora de realizar el trabajo por brindarme todo su apoyo moral.

Gabriel Morillo

RECONOCIMIENTOS

A **Dios**, primeramente, quien me ha guiado y me ha dado la fortaleza necesaria para seguir adelante. Su bondad no tiene fin, con su ayuda he podido alcanzar y disfrutar de todas las metas que me he propuesto, en sus manos coloco mis triunfos y derrotas.

A mis **Padres**, por apoyarme en toda mi vida.

A mi hermana **Zafiro** por su amor incondicional.

A mis tíos, hermanos, familiares y a mi abuela **María D.**, por creer en mí y por darme fuerzas para lograr cumplir todas mis metas y objetivos.

... Wolfgang Acosta ...

RECONOCIMIENTO

A la **Universidad José Antonio Páez** por brindarme la oportunidad de cursar mis estudios en un entorno académico de excelencia. Estoy profundamente agradecida por todas las experiencias y oportunidades que me ha proporcionado esta institución, las cuales han contribuido significativamente a mi crecimiento personal y profesional.

A mis **Padres** por siempre apoyarme y estar para mí.

A mi tutora, profesora **Libia Esther Villa**, por acompañarme en este camino y por ser nuestra tutora y profesora.

A todos los **profesores** que he tenido a lo largo de mi carrera. Su dedicación y compromiso con la enseñanza han sido fundamentales para mi formación académica y profesional. Agradezco su paciencia y sabiduría, me han permitido adquirir los conocimientos y habilidades necesarios para enfrentar los desafíos del mundo laboral.

A mis **compañeros** a lo largo de la carrera por todos los buenos momentos que hemos vivido

Gabriel Morillo

ÍNDICE GENERAL

CONTENIDO

	pp.
Acta de Aprobación.....	iii
Agradecimiento.....	iv
Reconocimientos.....	vi
Índice General.....	viii
Resumen Informativo.....	ix
Introducción.....	1
Capítulo I. El Problema	
1.1.- Planteamiento del Problema.....	4
1.2.- Formulación del Problema.....	5
1.3.- Objetivos de la Investigación.....	5
1.3.1.- Objetivos General.....	6
1.3.2.- Objetivos Específicos.....	6
1.4.- Justificación e Importancia del Estudio.....	6
1.5.- Alcances y Limitaciones del Estudio.....	7
Capítulo II. Marco Teórico	
2.1.-Antecedentes de la Investigación.....	9
2.2.-Bases Teóricas.....	12
2.3.-Bases Legales.....	25
2.4.-Definición de Términos Básicos.....	31
Capítulo III. Marco Metodológico	
3.1.- Tipo de Investigación.....	34
3.2.- Métodos y Técnicas de Investigación.....	35
3.3.- Fases Metodológicas o de Investigación.....	36
3.4.- Fuentes del Conocimiento Jurídico.....	37
Capítulo IV. Resultados, Conclusiones y Recomendaciones	
4.1.-Resultados y Conclusiones.....	39
4.2.- Recomendaciones.....	43
Referencias Bibliograficas	46
Anexos	48



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS
ESCUELA DE DERECHO

LAS VIAS LEGALES CONTRA LA MOROSIDAD CONDOMINIAL
EN LA LEGISLACION VENEZOLANA

Autores: Wolfgang Acosta C.I. N° V- 30.679.224

Gabriel Morillo C.I. N° V- 29.882.954

Tutora Académico: Libia Villa

Fecha: abril 2024

RESUMEN INFORMATIVO

El presente trabajo de grado tuvo como objetivo general analizar las vías legales contra la morosidad condominial en la Legislación Venezolana. En este sentido se desarrollaron tres objetivos específicos el primero orientado a definir los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal; el segundo enfocado a determinar la fuerza legal que tienen los recibos de pago del condominio para poder accionar por los Tribunales de la República, ante la morosidad condominial y el tercero conllevado a identificar las vías legales contra de la morosidad condominial en Venezuela. El abordaje metodológico fue realizado mediante una investigación cualitativa, analítica con un diseño documental que permitió la consecución de los objetivos. El soporte legal y teórico se sustentó en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), el Código Civil Venezolano (1982), el Código de Procedimiento Civil (1990) y la Ley de Propiedad Horizontal (1983), así como en textos jurídicos, la doctrina jurisprudencial, documentos, internet, y trabajos de grados de otros investigadores, que fueron consultados, conformando un caudal de información que sirvió para presentar una visión general sobre el tema objeto de investigación, teniendo como conclusión que en el ordenamiento jurídico Venezolano, existen vías legales efectiva, contra la morosidad condominial. El trabajo se encuentra adscrito a la **Línea de investigación:** Derecho Social y Humano.

Descriptor: Vías legales – Contra - Morosidad Condominial – Legislación Venezolana

INTRODUCCIÓN

Las relaciones de la vida en sociedad, se encuentran regulada por el derecho, el cual es un conjunto de normas de conducta que hacen posible la vida en común y resultan indispensables para vivir armónicamente, la tendencia actual en el mundo es hacia la expansión de la convivencia de las comunidades bajo el régimen de propiedad horizontal motivado al crecimiento de la población. En la legislación venezolana no existe una norma que nos defina la propiedad horizontal, su concepto lo establece en la doctrina Mariano Fernández quien la define como: “una propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencia y servicios comunes del inmueble”.

La norma por excelencia y que debe aplicarse en las comunidades sometidas al régimen de propiedad horizontal, los condominios, sea residencial o bien sea comercial, es la Ley de propiedad horizontal, una Ley que data del año 1983 y donde el legislador contempló los aspectos que consideró para el buen funcionamiento de las comunidades que se rigen por la propiedad horizontal, no obstante la propiedad horizontal se maneja con diversos instrumentos jurídicos, no solo la Ley especial que rige la materia, sino otros cuerpos normativos que sirven

como apoyo en el manejo de las situaciones que en el quehacer cotidiano se presentan en los inmuebles sometidos a este régimen.

En este sentido, la Ley de Propiedad Horizontal en el artículo 18 de la Ley, establece la designación, constitución, integración forma de decisión y atribuciones de la Junta de Condominio. Asimismo, contempla que en el Reglamento de Condominio del inmueble, también se establezcan entre otras normativas, las atribuciones de la Junta de Condominio, dentro de las cuales debe ejercer dichas funciones sin remuneración.

El documento de condominio, considerado por muchos como “*la cédula de identidad del condominio*”, viene a ser esa agrupación de normas creadas por el constructor del inmueble destinado a ser enajenado bajo el régimen de propiedad horizontal. Es un documento fundamental para el desarrollo de la actividad de administración en todo condominio, sea residencial o comercial, su regulación se encuentra en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, contiene este documento, una serie de normas relacionada con la Administración del inmueble y es la misma Ley de Propiedad Horizontal que sostiene la primacía de este instrumento sobre unos dos artículos, específicamente el relacionado con la participación, como lo es la Consulta Escrita y la Asamblea de Copropietarios, para decidir sobre los problemas del condominio, entre ellos lo concernientes a la morosidad condominial.

Este documento de condominio, solo puede ser modificado por unanimidad por parte de la comunidad de propietarios y necesariamente debe estar registrado

ante la Oficina de Registro Inmobiliario de la jurisdicción donde se encuentre el inmueble, debiendo ser acompañado del documento de reglamento de condominio, el cual puede modificarse por mayoría en Asamblea y donde se puede plasmar todas aquellas normas de uso de áreas comunes, convivencia, régimen especial de áreas comunes, y otros de interés comunitario y debe ser registrado para que tenga efectos ante terceros.

La investigación se realizó bajo la modalidad documental jurídica socio-critico, diseño bibliográfico, el tipo de investigación es analítica, y con el fin de lograr el objetivo general, se realizaron cuatro capítulos resumidos de la siguiente manera:

En el **Capítulo I** se presentará el **Problema** que comprende: El Planteamiento del Problema. Formulación del Problema. Objetivos de la Investigación: Objetivo General. Objetivos Específicos. Justificación. Alcance y Limitaciones del mismo.

En el **Capítulo II** se presentarán el **Marco Teórico**, los Antecedentes, las Bases Teóricas, Bases Legales y la Definición de términos Básicos..

En el **Capítulo III** estará referido al **Marco Metodológico**. Tipo de Investigación. Métodos y Técnicas de Investigación. Fases Metodológicas o de Investigación y Fuentes del Conocimiento Jurídico

Finalmente, en el **Capítulo IV** se establecen los **resultados** obtenidos, **conclusiones** y **recomendaciones** en la presente investigación, concluyendo con las Fuentes Bibliográficas

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1. Planteamiento Del Problema

Al hablar de las vías legales contra la morosidad condominial, nos referimos a las vías legales para obligar a los morosos a pagar al condominio. La morosidad en los condominios de Venezuela es un problema común que afecta a muchos propietarios e impacta negativamente en la administración y mantenimiento de los edificios, conjuntos residenciales, locales; este fenómeno se refiere a la falta de pago de las cuotas de condominio por parte de algunos propietarios, lo que genera tensiones y dificultades financieras para la comunidad de vecinos. El problema de la morosidad en los condominios es solo un reflejo de un problema grave de mal manejo económico, que ha cambiado en el cumplimiento de las obligaciones de dar, de hacer y de no hacer conforme a la teoría general de las obligaciones y el contenido de la prestación que conlleva a cargo del obligado.

Zambrano (2008) estableció, la morosidad es el hecho de que un deudor incumpla sus obligaciones de pago en el momento temporal prefijado, en cuanto al artículo 1.269 del Código Civil, establece que si la obligación es de dar o de hacer, el deudor se constituye en mora por el solo vencimiento del plazo establecido en la convención. En los últimos años los modelos de gestión para el control de la morosidad se han visto afectados por la indexación de los montos en dólares, la devaluación galopante del Bolívar, el incremento de los costos en los gastos operativos de mantenimiento del inmueble sin dudar como una de las

causas de este problema, muchos propietarios que en ocasiones tienen dificultades para asumir los gastos y pasan a engrosar la lista de morosidad en los condominios.

Ante esta problemática las Juntas de Condominio han optado por la dolarización, pero esta medida en vez de garantizar que las personas no se atrasen en los pagos, genera un problema adicional, ya que el precio del dólar varía día a día; y siendo que la Ley de Propiedad Horizontal data de 1983, la cual no ha tenido una reforma que se adapte a esta realidad, se están propiciando acciones legales por parte de las Juntas de Condominio a nivel judicial para el cobro de las deudas de condominio, lo que lleva a recurrir a las vías legales para la interposición de demandas ante tribunales venezolanos, por la morosidad condominial, siendo este el objetivo general de esta investigación.

1.2. Formulación Del Problema

En consecuencia, a lo anteriormente planteado, se establecen las siguientes interrogantes:

¿Cuáles son los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal?

¿Qué fuerza legal tienen los recibos de pago del condominio para poder accionar por los Tribunales de la República, ante la morosidad condominial?

¿Cuáles son las vías legales en contra de la morosidad condominial en Venezuela?

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Analizar las vías legales en contra de la morosidad en los condominios en la legislación venezolana.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Definir los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal.
- Determinar la fuerza legal que tienen los recibos de pago del condominio para poder accionar por los Tribunales de la República, ante la morosidad condominial.
- Identificar las vías legales en contra de la morosidad condominial en Venezuela.

1.4. Justificación e Importancia del Problema

Desde el punto de vista *académico*, se justifica ya que su propósito es el de lograr el máximo aprovechamiento de los recursos legales que puedan utilizarse contra la morosidad condominial en el país. Cabe destacar que en el presente Trabajo de Grado es un gran aporte para futuros investigadores o lectores interesados en el tema relacionado a la morosidad y estrategias de cobranza en condominios.

Asimismo, la investigación representa un aporte a la Escuela de Derecho de la Universidad José Antonio Páez y sigue la línea de investigación de Derecho

Social y humano, pues va a servir como antecedente en materia referida a los condominios en Venezuela y una vez obtenido los resultados del estudio, el mismo sellará pauta para futuras investigaciones.

Desde el punto de vista *social*, encuentra su justificación, por ser de interés general y social el conocimiento sobre los derechos y deberes de los propietarios que residen en condominio, y los efectos jurídicos de la morosidad, que conlleva a demandas judiciales que pueden afectar su inmueble.

En relación a *su importancia* reside en que se debe conocer y orientar a las juntas de condominio para que comprendan que pueden reorganizarse hacia la obtención de la mejora de la morosidad a través de acciones legales que ayuden a darle respuesta y oportunidades de pago de los deudores. La **Línea de Investigación:** Derecho Social y Humano.

1.5. Alcance y Limitaciones

El alcance de esta investigación en cuanto a su objetivo general, se circunscribió al análisis de las vías legales en contra de la morosidad en los condominios en la legislación establecer el estudio, con el propósito de hacer más rápido la interpretación y redacción de la presente investigación.

En relación con las delimitaciones, según **Balestrini (2012)**, se usa para demarcar los linderos de un territorio ya sea legal, social, moral, fiscal, civil entre otros. En función del tema seleccionado y de los objetivos planteados, el alcance jurídico del trabajo se circunscribió a la legislación nacional, partiendo de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), el Código Civil

Venezolano (1980), el Código de Procedimiento Civil (1990), la Ley de Propiedad Horizontal (1983), diversos documentos bibliográficos, consultas en internet, y en trabajos anteriores relacionados con el tema objeto del presente estudio.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. Antecedentes

Para García R. (2023), los antecedentes de la investigación son todos aquellos trabajos de investigación que preceden al que se está realizando, y que además guarda relación con los objetivos del estudio que se aborda, en este sentido, también son llamados “estado de la cuestión” siendo entonces efectivamente, el conjunto de estudios previos que se han realizado sobre el tema que se ha decidido investigar, estos pueden ser antecedentes teóricos o antecedentes de campos realizados a nivel nacional, regional o internacional.

Primeramente, **Natale (2020)**, en su artículo: “*Intereses Moratorios a aplicar en la deuda de la planilla de liquidación en Condominios. ¿Interés Mercantil o Civil?*”, publicada en la Revista Venezolana de Derecho Mercantil, Nro. 4, pp-541-548, expresa que la diferencia en el derecho civil y comercial es fundamental el movimiento de capitales cualquiera sea su tamaño. Este autor establece la relación que hay entre la administración del condominio con el inmueble en sí, indicando que ésta se trata de una relación civil, determinando así su naturaleza para poder aplicar legalmente los intereses moratorios como método para evitar la morosidad en el pago del recibo del condominio.

El autor de la investigación establece la naturaleza del proceso legal que es civil; la administración de condominio no está enumerada como una actividad

comercial, según la norma sustantiva mercantil vigente aunado a esto, existen jurisprudencia que establece el carácter civil o mercantil del ejercicio de las profesiones liberales, tales como lo son, los abogados, administradores, ingenieros y contadores. Por otra parte sirve de base en esta investigación por la exposición de supuestos legales relacionados con el tema a la hora de analizar los criterios de la jurisprudencia patria.

Marín y Marinkovic (2019). En la tesis titulada “*La responsabilidad del comité y de la administración de edificios y condominios*”, tesis presentada a la Facultad de Derecho de la Universidad Finis Terrae, Chile para optar al grado de Licenciado en Ciencias Jurídicas exponen como objetivo dar a conocer las problemáticas actuales de distintas comunidades que se originan entre los copropietarios, el comité de administración y quienes están a cargo de administrar. Es un estudio documental y de campo,

Este trabajo establece que muchas veces, estos conflictos se generan por diferentes prioridades en temas de la administración y en algunas ocasiones, simplemente existe disconformidad con el ente encargado de la administración y la morosidad dando como conclusión de que una mala gestión de la Administración coloca en riesgo el patrimonio de una comunidad, ocasionando perjuicios que conlleva responsabilidades civiles, e incluso, responsabilidades penales. Por otra parte, esta investigación aporta base en el Trabajo de Grado en cuanto a los procedimientos legales e instancias que se establecen para denunciar y manejar casos en condominios.

Por su parte, **James, W. (2018)** en su trabajo titulado: “*Cobranza Extrajudicial – Marco Regulatorio Nacional y ejemplos normativos extranjeros*” publicado por la Biblioteca del Congreso Nacional de Chile, aclara el concepto de lo que se conoce como proceso de cobranza extrajudicial, las normativas por la cual se regirá dicho proceso en su país y muestra una comparación con los distintos procesos de cobranza extrajudicial de distintos países (Chile).

En esta investigación, el autor hace un análisis comparativo de la institución de la cobranza extrajudicial establecido en la Ley especial en Chile con su respectivo procedimiento. Este artículo aporta como base para el Trabajo de Grado, sobre una comparativa de los efectos jurídicos que establece ante un moroso y que acciones tomar según la legislación venezolana, en vista que la legislación chilena en materia condominial está muy contemporánea a la situación socio-jurídica en el territorio chileno, situación que carece la propia legislación venezolana.

Peña (2018), en su tesis titulado “*Procedimiento aplicable en las demandas por cobro de bolívares a través de los recibos de condominio*” presentado en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad de Yacambú como requisito parcial para obtener el título de abogado. Tiene como objetivo fundamental analizar el procedimiento aplicado a las demandas por cobro de Bolívares a través de los recibos de condominio proponiendo el procedimiento breve como procedimiento idóneo para el cobro de las deudas condominiales. El tipo de investigación es documental, bajo una metodología

cualitativa a través de un paradigma interpretativo con el objeto de analizar y comprender el procedimiento utilizado para la resolución de las controversias presentadas.

La autora concluye que el procedimiento aplicable a las demandas por cobro de bolívares en los recibos de condominios es la Vía Ejecutiva, procedimiento especial establecido en el Código de Procedimiento Civil en su artículo 630 dando inicio al Procedimiento Ordinario pero en fase de ejecución autorizando un embargo a la propiedad. La investigación da un aporte al Trabajo de Grado en cuanto a que vía efectiva se puede aplicar ante un copropietario moroso y si es posible la aplicación del procedimiento especial de vía ejecutiva provocando el embargo de su propiedad.

2.2. Bases teóricas

Según Arias (2012), implican un desarrollo amplio de los conceptos y proposiciones que conforman el punto de vista o enfoque adoptado para sustentar o explicar el problema planteado. Las bases teóricas son la columna vertebral del Trabajo de Grado estableciendo los conceptos necesarios para una mayor fundamentación y explicación de la metodología plasmada en el resultado final.

2.2.1 Los condominios

Toda sociedad es la agrupación constituida naturalmente, según Aristóteles sobre un territorio nación por individuos humanos, que siguen una misma cultura y de unas mismas instituciones sociales, interactuando entre sí para el desarrollo de sus intereses comunes y la consecución de sus fines. Dentro de ella, en cuanto

al proceso de urbanización se trata, existen edificaciones que se encuentran regulados en Venezuela por el régimen de propiedad horizontal, estos son aquellos apartamentos y locales comerciales que pertenecen a distintos propietarios. Estos son llamados condominios.

La Ley De Propiedad Horizontal vigente en el país, en su artículo 1, define lo que debe entenderse y considerarse como condominio, apartamento y local:

Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y, en cuanto no se opongan a éstas las del Código Civil. A los efectos de esta Ley, sólo se considerará como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente, que tenga salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo, o una fracción de un piso o más de uno.

De dicha norma se desprende el ámbito de aplicación material de la Ley y de ella se deriva igualmente el orden de prelación de las fuentes sobre la materia, que son las regulaciones de los condóminos, las normas de la propia Ley especial, supletoriamente las normas del Código Civil que no se opongan a las anteriores en materia de comunidad.

2.2.2.- Naturaleza jurídica del documento de condominio.

El documento de condominio requiere de ciertos requisitos, establecidos en el artículo 26 de la Ley especial, en inicio y antes de procederse a la enajenación de uno cualquiera de los apartamentos o locales de un edificio, el propietarios o propietarios del inmueble, debe declarar por documento protocolizado en el Registro Público correspondiente, su voluntad de destinarlo para ser enajenado por apartamentos o locales, bajo el sistema de propiedad horizontal. Igualmente,

el documento de condominio se acompañara de un ejemplar del Reglamento de Condominio, el cual será de obligatorio cumplimiento y sólo será modificable por la asamblea de propietarios. Tan pronto el documento de condominio es inscrito legalmente en el registro público, se transforma en verdadero documento público (Art. 1357 código civil). Este es el primer requisito legal para ejercer acciones contra la morosidad.

2.2.3. Los bienes y gastos comunes

Los *bienes comunes*, son definidos por Acoprot A.G., (2021) como: “espacios de uso común de un condominio, como todas aquellas propiedades que no pertenecen a una sola persona. Por lo general son espacios necesarios para la existencia de toda la comunidad. Como, por ejemplo: áreas verdes, estacionamientos, salas multiusos, piscinas, quinchos, entre otros.”

La Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 5, taxativamente indica una lista de bienes tales como escaleras, estacionamientos, ascensores, vías de entrada, salida y comunicaciones, entre otros, que son y tienen que ser comunes, es decir propiedad del condominio, castigando la ley, la venta o arrendamiento de las cosas comunes.

Ahora bien, el mantenimiento y conservación de las áreas comunes, es una obligación que tiene cada copropietario, por cuanto tienen derecho al uso, goce y disfrute del bien común. Es allí principalmente el génesis de los llamados *gastos comunes*, los cuales “son el conjunto de gastos que realiza un edificio o condominio con el objetivo de mantener un buen funcionamiento de éste.”

(Wener, 2018). El cálculo de esta contribución o alícuota, dependerá de la cuota de participación que tenga el copropietario, lo cual varía los montos de pago y posible deuda.

Los *gastos comunes*, son los gastos que se generan para el uso, reparación y mantenimiento de los bienes comunes y serán cubiertos por todos los propietarios y arrendatarios de un condominio. La negativa al pago del gasto común genera la morosidad del mismo por cuanto está incumpliendo con la obligación de dar.

En este sentido, el artículo 11 de la Ley de Propiedad Horizontal, indica:

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

2.2.4. Recibos de Pago de Condominio

Los recibos de pago de condominios, son documentos emitidos por la administración del condominio, los cuales reflejan todos los gastos relacionados con la administración, reparación y conservación de los bienes comunes. Estos documentos son emitidos y enviados a cada uno de los propietarios que forman parte del condominio como parte del proceso de recolección del fondo de trabajo para cubrir los gastos.

En la Ley de Propiedad Horizontal se establece la fuerza legal de los mismos en su artículo 14, siendo que estos son una prueba clara y cierta de la obligación que tiene el propietario de cubrir los gastos comunes a través

del pago de alguna cantidad líquida, estableciendo el referido artículo que los mismos tendrán fuerza ejecutiva, es decir, que se actúa, como si se estuviera ejecutando una sentencia definitivamente firme.

2.2.5. Los Derechos y Obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, están previstas en la Ley de propiedad horizontal vigente Gaceta de la República de Venezuela Número 3.241 Extraordinario, 18 de agosto de 1983, estableciendo el artículo 6 de la referida Ley, que: Los derechos de cada propietario en las cosas comunes son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento o inseparables de ellas y se consideran comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2.

Derechos de los propietarios: Tienen los siguientes derechos:

- a. Venderlo e hipotecarlo (Artículo 2).
- b. Hacer uso de todas las áreas comunes del edificio (Artículo 3 y 8).
- c. Hacer uso de las áreas comunes a determinados apartamentos, según el documento de condominio. (Artículo 3 y 8).
- d. Usar y disfrutar del apartamento y todas sus dependencias. (Artículo 545 Código Civil).
- e. Intervenir en la administración de los bienes comunes. (Artículo 21 y 22).
- f. Realizar todas las obras que considere necesarias dentro del apartamento sin perjudicar los derechos de los demás propietarios. (Artículo 4).

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

En cuanto a las Obligaciones de los Propietarios

Se encuentran previstas en el artículo 12 de la referida Ley. Son obligaciones de cada propietario:

a. Contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a una vivienda bien por esta Ley o por el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, serán por cuenta del propietario de dicha vivienda la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes; así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Así mismo estará obligado al pago de los gastos no comunes a que se refiere el parágrafo único del artículo 11, la administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes;

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

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

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

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

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

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

h. Comunicar a quien ejerza las funciones de administrador de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de

titularidad de la vivienda, local u oficina en un lapso no mayor de 60 días continuos, contados a partir de la fecha de protocolización.

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

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

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

La obligación del propietario de una vivienda, local u oficina por gastos comunes sigue siempre a la propiedad de la vivienda local u oficina, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que

aquél hubiere realizado por tal concepto. Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento. Artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal.

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

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

2.2.6. Teoría General de las obligaciones

Mora

Es el incumplimiento temporal que consiste en la tardanza, retardo o demora en la ejecución de la obligación, el deudor cumple, pero decide hacerlo en una

oportunidad posterior a la prometida. Constituye pues un incumplimiento temporal y culposo. Zambrano (2008) estableció que la mora en general es una tardanza en el cumplimiento de las obligaciones.

La *mora* constituye un retardo culposo en el cumplimiento la obligación pactada. Este retraso en el cumplimiento de la prestación imputable al deudor constituye una cuestión significativa e injustificada en el cumplimiento de una obligación exigible, consistente en un retraso culposo en el cumplimiento de la prestación. Presupone la posibilidad de llevar a cabo el cumplimiento en un momento posterior al pautado.

Propter rem

Dentro del Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal el pago de los gastos comunes está muy relacionada con una de las clasificaciones de las obligaciones, en este caso de las obligaciones Propter rem porque la obligación se transmite conjuntamente con el derecho real que accede. La obligación sigue la suerte de la cosa y por tal trae consigo la variabilidad del sujeto pasivo, pues la cualidad de deudor se determina a través de la cualidad de titular del derecho real.

Gorronzona (2012) establece que los propietarios de un inmueble una vez constituido en mora, tienen dos maneras de librarse de la obligación fuera de la manera convencional que es, el abandono del apartamento u otra área de propiedad exclusiva; o aun constituido en mora previamente comprobada por las planillas de liquidación y se hayan agotado las vías conciliatorias se proceda a la vía judicial para su enajenación.

2.2.7. Vías legales contra de la morosidad condominial en Venezuela

Según la Ley de Propiedad Horizontal, una persona morosa que incumple sus obligaciones con el condominio pudiese perder su vivienda en un remate judicial si no paga las deudas que le corresponden. Los tribunales también pueden emitir medidas de embargo o cautelares, que pudiera evitar vender la propiedad del deudor. Ahora bien, entre los mecanismos legales a los que puede recurrirse en caso de que se agoten las vías conciliatorias y de mediación con los deudores, se encuentran:

1) La cobranza extrajudicial. Cuando un copropietario no cancela más de tres recibos de condominio es considerado un moroso. Antes de ejecutar una acción judicial formal en su contra, el administrador que lleva las finanzas del edificio, de autogestión o inmobiliaria, puede solicitar los servicios de un despacho de abogados o de un particular, para transferirle el ejercicio de cobranza, quien mediante llamadas telefónicas, citaciones, telegramas o correos electrónico, canaliza las posibles vías de pago con el insolvente hasta que se agote la vía fuera de un tribunal. En este proceso se cargan a las facturas de condominio del deudor parte de los honorarios profesionales del abogado encargado del proceso de cobro, y mientras dure el proceso se generan intereses de morosidad para el deudor.

2) Acción judicial por cobro de deuda al condominio

De acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, la junta de condominio puede presentar una acción judicial por cobro de deuda de condominio, que implica la interposición de una demanda por vía ejecutiva, ante tribunales

venezolanos pudiendo ser de acuerdo con la cuantía, los Tribunales de Municipio de la Jurisdicción correspondiente, según lo anteriormente explicado sobre que las liquidaciones y planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes tienen fuerza ejecutiva, es decir constituyen títulos ejecutivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la referida ley especial, razón por la cual se emplea un procedimiento especial y expedito previsto para los juicios ejecutivos, establecido en el artículo 630 y sgts, del Código de Procedimiento Civil.

En este orden de ideas, una vez presentada la demanda, el juez para la admisión de la demanda, examinará cuidadosamente los instrumentos fundamentales de la acción, establecidos en el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, como son: el libro de actas en donde con mayoría de propietarios se aprueba tal demanda; copia simple del documento de condominio; copia certificada del documento de propiedad del deudor, para que el tribunal abra el cuaderno de comprobante para dictar las medidas cautelares; el poder del abogado sobre el caso; el contrato con el administrador si lo hubiere; el cúmulo de recibos o planillas de liquidación de gastos comunes no pagadas; y de forma opcional, las cartas de correspondencia cursados con el deudor; podrán ser cobrados por vía ejecutiva solo los gastos comunes y los facturados por la administración de la junta de condominio, recibos que tienen una fuerza ejecutiva y por tanto pueden ser usados en juicios como resoluciones judiciales o administrativas.

Cabe destacar que de acuerdo con el artículo 257 del Código de Procedimiento Civil, ya en el juicio, las partes pueden convenir en una transacción judicial y una

vez que ese documento sea homologado por el tribunal, el mismo obtiene carácter de cosa juzgada, que pone fin al proceso, equiparándose al valor de una sentencia definitiva y firme. Si el deudor es sometido a una sentencia condenatoria, se le solicitará fecha de liquidación de su deuda con el edificio, la cual incluirá, las cuotas atrasadas, los intereses moratorios y una indexación, que es el ajuste del monto adeudado al valor del dinero al momento del cumplimiento de la obligación, así como también todos los gastos de gerencias amistosas que se hayan hecho extrajudicialmente.

Asimismo, es posible que el propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, puede perder su propiedad, ya que podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad, tal como lo establece la Ley de Propiedad Horizontal en Venezuela.

Lo que significa que, mediante la vía ejecutiva, se permite en un juicio especial, que es de lapso más abreviado, comprometer el patrimonio del deudor, a través de embargo ejecutivo de bienes muebles o prohibición de gravar o enajenar los bienes o inmuebles. Todo esto antes de una sentencia definitiva, antes de que venza el plazo de pago otorgado por el tribunal, basándose en los artículos 585 y 588 del Código de Procedimiento Civil, que contempla estas medidas cautelares.

Igualmente, si el moroso no paga, su propiedad va a un remate judicial donde el tribunal ordena un avalúo del bien inmueble, a través de peritos especialistas en la materia, para pagar el precio con la propiedad. Una vez salga una oferta y se venda el departamento, se paga la deuda al condominio, y si queda un remanente, es otorgado al deudor, quien perdería su casa y la cual pasaría a ser del nuevo propietario legítimo. Los tribunales del país deben inmediatamente obedecer el embargo de bienes suficientes para cubrir la obligación y costas procesales, conforme a lo previsto en el artículo 630 del Código adjetivo.

La ley faculta a los propietarios el uso de otra vía judicial distinta a la de la vía ejecutiva, que es el procedimiento breve que es aplicable a la impugnación de los acuerdos de la Asamblea de Propietarios sea por cuestiones de conservación y administración de las cosas comunes de todos los apartamentos o locales; o por conservación y administración de las cosas comunes de algunos apartamentos y locales.

2.3. Bases legales

La fundamentación legal o bases legales se refieren a la normativa jurídica que sustenta el estudio, desde la Carta Política de Venezuela, los Tratados e Instrumentos Internacionales, Leyes Orgánicas, Resoluciones, Decretos, entre otros. Estas bases forman parte del desarrollo de los aspectos generales del tema que deben ser expuestos en el marco teórico del trabajo, **Palella y Martins, (2013).**

2.3.1. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999).

Artículo 115. Derecho de propiedad.

“Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes”.

Este garantiza el derecho a la propiedad, principalmente por tratarse de la convivencia, uso y disfrute de bienes comunes, que son propiedad de todos los Copropietarios del condominio.

2.3.2. Código Civil Venezolano (1982)

Por tratarse de obligaciones civiles, le es aplicable a la vida en condominio. El código, si bien no tiene un capítulo específico que abarque la propiedad horizontal, contiene en su articulado una serie de normas aplicables a las relaciones en los condominios y la morosidad. Prevista en el Título IV, se observan algunos artículos aplicables en materia de Propiedad Horizontal.

Artículo 545: “La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas en la Ley”.

Artículo 760, primer aparte: “El concurso de los comuneros, tanto en las ventajas como en las cargas de la comunidad, será proporcional a las respectivas cuotas”.

Artículo 761: “Cada comunero puede servirse de las cosas comunes, con tal que no las emplee de un modo contrario al destino fijado por el uso, y de que no se sirva de ellas contra el interés de la comunidad, o

de modo que impida a los demás comuneros servirse de ellas según sus derechos”.

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”.

Artículo 763: “Ninguno de los comuneros podrá hacer innovaciones en la cosa común, aunque reporte a todos ventaja, si los demás no consienten en ello, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente”.

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”.

Artículo 1.269: “Si la obligación es de dar o de hacer, el deudor se constituye en mora por el solo vencimiento del plazo establecido en la convención.

Si el plazo vence después de la muerte del deudor, el heredero no quedará constituido en mora, sino por un requerimiento u otro acto equivalente; y, únicamente ocho días después del requerimiento.

Si no se establece ningún plazo en la convención, el deudor no quedará constituido en mora sino por un requerimiento u otro acto equivalente”.

Artículo 1.286: “El pago debe hacerse al acreedor o a una persona autorizada por el acreedor mismo, por la Autoridad Judicial o por la Ley para recibirlo.

El pago hecho a quien no estaba autorizado por el acreedor para recibirlo, es válido, cuando éste lo ratifica o se ha aprovechado de él”.

Artículo 1.357: Del instrumento público. “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”.

2.3.3. Código de Procedimiento Civil (1990)

La ley adjetiva civil es un instrumento legal de mucha utilidad en el presente trabajo de grado debido a que es la herramienta para el uso de las acciones legales contra los propietarios que son morosos en el pago ante el administrador y la Junta de Condominio. En la Ley de Propiedad Horizontal en su artículo 14 establece que las planillas o liquidaciones para el pago de las contribuciones de gastos comunes tienen fuerza ejecutiva, en base a esta lógica en este caso se debe acudir al procedimiento especial de vía ejecutiva establecido en el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil que regula la vía legal para accionar el cobro de un propietario moroso ante la Junta de Condominio.

Artículo 630: De la vía ejecutiva

“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”.

2.3.4.- Ley de Propiedad Horizontal (1983)

Es la norma por excelencia y ley especial, para los inmuebles sometidos a la propiedad horizontal. Contiene la normativa por la que los condominios deben regirse y fue sancionada en 1983. Tiene el Reglamento Parcial N° 1 de la Ley de Propiedad Horizontal. Consta de 47 artículos y tres de disposiciones finales. Es una de las más importantes leyes, no obstante, solo se limitará mencionar algunos artículos en vista que algunos han sido desarrollados en todo el Marco Teórico. Estos artículos son: el 1 que nos define el condominio, el apartamento y local, los artículo 3, 9, 11, 12 y el artículo 14.

Artículo 1:

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

A los efectos de esta Ley, sólo se considerará como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente, que tenga salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo, o una fracción de un piso o más de uno”.

Artículo 11:

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

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

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

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”.

Criterios Jurisprudenciales

No se puede obviar la observación y uso de varias sentencias del Tribunal Supremo de Justicia referido a la materia condominial Sentencias con el No. 04 de fecha 25 de enero de 2001, en el expediente No. 01-000003 de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, que señala: Se asume que es una condición preexistente que para que nazcan los derechos como propietarios es necesarios que éstos estén solventes primero con sus deberes lo cual se relaciona con la morosidad en condominios.

Otras de las sentencias más relevantes es la sentencia 1658 de Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 16 de junio del 2003, expediente No 03-0609, estableciendo el criterio de que toda actuación que menoscabe los derechos constitucionales es arbitraria, ilegítima y reprochable situación que cayó en la Junta de Condominio en cerrar el consumo del agua a una propietaria morosa, cercenando un derecho establecido en la Constitución Nacional.

Otros de los criterios jurisprudenciales es la sentencia 1709 de la Sala Constitucional que ratifica la jurisprudencia reiterada y pacífica conduce a la Sala la conclusión de que la declaratoria de inadmisibilidad de la demanda originaria por cobro de bolívares ciertamente se basó en un criterio erróneo, producto de un error de interpretación acerca del contenido y alcance de los artículos 630 de la ley Adjetiva 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.

2.4. Definición de Términos

Según **Tamayo (2008)**, la definición de términos básicos” es la aclaración del sentido en que se utilizan las palabras o conceptos empleados en la identificación y formulación del problema” (p., 78). Bajo esta definición se encuentran los siguientes conceptos tomados del Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y

Sociales de Manuel Osorio. Editorial Heliesta S.R.L. Buenos Aires República de Argentina; como de la CRBV (1999), y leyes especiales que regulan la materia objeto de la presente investigación.

- **Administración:** Es la coordinación de todos los recursos a través del proceso de planeación, dirección y control, a fin de lograr los objetivos establecidos.
- **Áreas Comunes:** Son aquellos lugares de un edificio o condominio disponibles para todos los dueños e inquilinos. Les pertenece a todos los propietarios por igual.
- **Bienes Comunes:** es aquel bien de acceso universal, de gestión democrática, cuyo uso se sostiene en el tiempo y que es de titularidad colectiva.
- **Derecho:** Libertad y garantía que se les confiere a los individuos a través de la Ley.
- **Gestión Extrajudicial:** Es todo aquel quehacer profesional emprendido en defensa de los intereses del cliente y desarrollado fuera del ámbito judicial.
- **Mantenimiento:** Conservación de una cosa en buen estado o en una situación determinada para evitar su degradación.
- **Obligación:** Es un vínculo mediante el cual una persona llamada deudor queda sujeta a otra persona llamada acreedor.

- **Propiedad Horizontal:** Es el conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1. Tipo de Investigación

El tipo de investigación envuelve primeramente la determinación del diseño de la investigación que es la estrategia que adopta el investigador para dar respuesta al problema. Con base a los objetivos planteados el diseño de esta investigación es bibliográfico que según **Palella y Martins (2013)**:

Se fundamenta en la revisión sistemática, rigurosa y profunda de material documental de cualquier clase. Se procura el análisis de los fenómenos o el establecimiento de la relación entre dos o más variables. Cuando opta por este tipo de estudio, el investigador utiliza documentos, los recolecta, selecciona, analiza y presenta resultados coherentes (p. 87).

Dentro de esta naturaleza metodológica, la investigación es documental jurídico, en segundo lugar hay que mencionar el tipo de investigación, el cual es analítico. El diseño es bibliográfico. Sobre ella **Arias (2006)** señala que se trata de “aquella que se basa en la obtención y análisis de datos provenientes de materiales impresos u otro tipo de documentos” (p. 47). Se está en presencia de una investigación documental cuando la fuente principal de información está integrada por documentos que representan la población y cuando el interés del investigador es analizarlos como hechos en sí mismos o como documentos que brindan información sobre otros hechos (Ramírez, 2012).

Finalmente, según **Hurtado (1998)**. La investigación analítica tiene como objetivo analizar un evento y comprenderlo en términos de sus aspectos menos evidentes. La investigación analítica incluye tanto el análisis como la síntesis. Analizar significa desintegrar o descomponer una totalidad en todas sus partes. La investigación es una forma de investigación científica que busca aprender más. La investigación analítica es una de ellas.

3.2. Métodos y Técnicas de Investigación

Las técnicas de recolección son las distintas formas o maneras de obtener la información. Para la recolección de los datos se utilizan técnicas como la observación, la entrevista, la encuesta, las pruebas, el fichaje, entre otras. Considerando la naturaleza metodológica a utilizar, se hará uso de la técnica del fichaje que resulta de gran importancia en la investigación porque consiste en registrar los datos que se van obteniendo en la revisión bibliográfica en las diferentes etapas y procesos que se van desarrollando.

Palella y Martins (2013):

Entre los beneficios de esta técnica es necesario señalar que constituye un factor de claridad, pues permite recoger con autonomía los diferentes aspectos que se desea estudiar, posibilita la estructuración ordenada y lógica de las ideas, permite cotejar fácilmente las citas de las referencias consultadas y ahorra tiempo (p. 124).

Asimismo, el investigador debe analizar las categorías y las definiciones que conforman el marco teórico para poder obtener los resultados y dar respuesta a los

objetivos planteados. Tiene que dejar en claro si los elementos seleccionados fueron los más adecuados o si resultaron insuficientes para la consecución de tales objetivos. Lo que significa que hay que efectuar un análisis de contenido de toda la información levantada.

En este sentido, el método que se utilizará para llevar a cabo el análisis de la información extraída de los diversos documentos será a través de la Exégesis, el cual consiste en el análisis e interpretación de los textos jurídicos de manera rigurosa y objetiva. Se realiza mediante el análisis literal del contenido relacionado con el tema, teniendo en cuenta la gramática utilizada y el significado directo, dando por hecho que las palabras son utilizadas con un significado específico.

3.3. Fases Metodológicas o de Investigación

Las fases metodológicas son aquellas que se establecen al efecto de indicar cuáles fueron las etapas que se siguieron para alcanzar el cumplimiento de los objetivos de la investigación. En este sentido, a continuación, se detallan aquellas fases o etapas requeridas para el curso del estudio y la obtención de las correspondientes conclusiones y recomendaciones.

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

Para esta primera fase, la investigación se orientó a definir los criterios doctrinales sobre los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen

de propiedad horizontal y al análisis de los artículos 2, 3, 4, 6, 8, 21, 22 y 25 de la Ley de Propiedad Horizontal, y el artículo 545 del Código Civil Venezolano.

Fase II. Determinar la fuerza legal que tienen los recibos de pago del condominio para poder accionar por los Tribunales de la República, ante la morosidad condominial.

Se procede determinar la fuerza ejecutiva de los recibos de pagos del condominio ante la morosidad condominial, para poder accionar ante los Tribunales de la República, tomando en cuenta lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Fase III. Identificar las vías legales en contra de la morosidad condominial en Venezuela.

Para esta etapa, se identifican las vías legales contra la morosidad condominial, como son: La cobranza extrajudicial y la Acción judicial por cobro de deudas condominial, a través del procedimiento civil especial por vía ejecutiva, establecido en el artículo 630 y sgtes, del Código de Procedimiento Civil.

3.4. Fuentes del Conocimiento Jurídico

La presente investigación se sustentó en las normas constitucionales y legales consagradas en Instrumentos Nacionales relacionados con el tema objeto de investigación, tales como: la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999); el Código Civil Venezolano (1982), el Código de

Procedimiento Civil (1990), la Ley de Propiedad Horizontal (1983), la jurisprudencia nacional, en documentos jurídicos, bibliográficos, diferentes textos legales, consultas en internet, trabajos anteriores relacionados con el tema, cumpliendo con las exigencias requeridas del trabajo de grado.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1.- Resultados y Conclusiones.

Dentro del presente capítulo se analizan los resultados y conclusiones obtenidos de la presente investigación, de acuerdo a la problemática planteada, relacionados con los objetivos específicos trazados, seguido de los diversos antecedentes, bases teóricas y legales que sustentan la problemática, las cuales están directamente relacionados con cada uno de los aspectos de relevancia del tema, así como también analizadas e interpretadas, cada una de las fases de la investigación, se llegó a los resultados y conclusiones siguientes

En relación con el *primer objetivo específico*: Definir los derechos y obligaciones de los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal.

Se establece como resultado y conclusiones de este objetivo, que los *propietarios* bajo el régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con las normas de la Ley especial previamente señaladas, *tienen los derechos siguientes*: a) Vender e hipoteca el inmueble; b) Hacer uso de todas las áreas comunes del edificio; c) Hacer uso de las áreas comunes a determinados apartamentos, según el documento de condominio; d) Usar y disfrutar del apartamento y todas sus dependencias; e) Intervenir en la administración de los bienes comunes; f) Realizar todas las obras que considere necesarias dentro del apartamento sin perjudicar los derechos de los demás propietarios; g) Impugnar ante el Juez (a) los

acuerdos de la mayoría que violen lo dispuesto en la Ley o el documento de condominio o cuando existan indicios del abuso de derecho.

En cuanto a las *Obligaciones* de los Propietarios, se encuentran previstas en el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal y son: a. Contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a una vivienda bien por esta Ley o por el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, serán por cuenta del propietario de dicha vivienda la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes; así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Así mismo estará obligado al pago de los gastos no comunes a que se refiere el parágrafo único del artículo 11, la administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes; b. En el instrumento público mediante el cual se transmita, por cualquier título, la vivienda, local u oficina, el trámite deberá presentar la solvencia de condominio emanada por el ente administrador, al momento de protocolizarlo por ante la oficina de registro inmobiliario correspondiente; c. Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidas en su vivienda, local u oficina, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos; d. Mantener en buen estado de

conservación su propia vivienda o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder; e. Consentir en su vivienda, local u oficina las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 4, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados; f. Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley, a la dotación del fondo de trabajo que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de emergencia; g. Asistir por si o mediante representante debidamente autorizado, a las asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen; h. Comunicar a quien ejerza las funciones de administrador de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda, local u oficina en un lapso no mayor de 60 días continuos, contados a partir de la fecha de protocolización; i. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su vivienda en favor de los propietarios restantes, en tal caso la vivienda abandonada se hace común a estos en proporción a la cuota de participación que le corresponde sobre los bienes comunes de todas las viviendas o locales. el propietario que abandone su vivienda o local deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador

del condominio acompañada del documento donde conste el abandono; j. Será obligación del propietario que forme parte de las comunidades agrupadas previstas en el literal c del artículo 1 de la Presente Ley, el pago tanto de la cuota de mantenimiento que establezca el documento de condominio, así como aquellas cuotas que correspondan al mantenimiento general del urbanismo; k. Será obligación de la comunidad: la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de salidas, habitabilidad y seguridad.

En cuanto al *segundo objetivo específico*: Determinar la fuerza legal que tienen los recibos de pago del condominio para poder accionar por los Tribunales de la República, ante la morosidad condominial.

En este sentido, se determina como resultado y conclusiones, que de acuerdo con la norma del artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal y la jurisprudencia patria, los recibos de pagos por gastos comunes del condominio, tienen fuerza ejecutiva, es decir son títulos ejecutivos, como pruebas para la acción por cobro de bolívares por la deuda condominial.

Sobre el tercer objetivo específico III: Identificar las vías legales en contra de la morosidad condominial en Venezuela.

En este objetivo se puede determinar como resultado y conclusión, que se identifican como vías legales contra la morosidad condominial en Venezuela: *La cobranza extrajudicial*, antes de ejecutar una acción judicial formal en contra del

deudor moroso, el administrador, puede solicitar los servicios de un despacho de abogados o de un particular, para transferirle el ejercicio de cobranza, quien canaliza las posibles vías de pago con el insolvente hasta que se agote la vía fuera de un tribunal. En este proceso se cargan a las facturas de condominio del deudor parte de los honorarios profesionales del abogado encargado del proceso de cobro, y mientras dure el proceso se generan intereses de morosidad para el deudor, y *la vía judicial*, por demanda de cobro de bolívares contra el propietario del inmueble, por la deuda al condominio por los gastos comunes, que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, la junta de condominio puede interponer por vía ejecutiva, ante tribunales venezolanos pudiendo ser de acuerdo con la cuantía, los Tribunales de Municipio de la Jurisdicción correspondiente, al considerarse que las liquidaciones y planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes tienen fuerza ejecutiva, son títulos ejecutivo, de acuerdo con lo previsto en el artículo 14 de la referida ley especial, razón por la cual se emplea un procedimiento especial y expedito previsto para los juicios ejecutivos, establecido en el artículo 630 y sgts, del Código de Procedimiento Civil, donde se pueden solicitar el decretos de medidas cautelares como la prohibición de enajenar y gravar, pudiendo inclusive el bien inmueble ser rematado para el cobro de la deuda condoninal, de acuerdo con las disposiciones legales.

4.2- Recomendaciones

Luego de haber realizado la presente investigación y en base a los resultados y conclusiones obtenidos en este estudio, se hacen las siguientes recomendaciones:

- En cuanto al primer objetivo, se recomienda, a todos los copropietarios a conocer e indagar en la Ley de Propiedad Horizontal a la hora de tener conocimiento de cuáles son sus derechos y obligaciones, participar en foros, talleres o webinar, e indagar la opinión de expertos sobre la materia para un mejor entendimiento y correcto uso de los derechos y obligaciones que le ampara la ley especial. Se le recomienda, además, a los integrantes de la Junta de Condominio que lleven campañas informativas sobre las obligaciones y derechos que tienen los copropietarios de manera colectiva y de manera individual, especialmente en la obligación de contribuir al mantenimiento y conservación de las áreas comunes de goce y disfrute.
- En relación con el segundo objetivo, se recomienda, que en el libro de actas de copropietarios, previa asamblea, se establezca la posibilidad de accionar en contra de los propietarios que presenten un alto índice de morosidad fundamentado en el recibo de condominio que tiene carácter ejecutivo, teniendo la posibilidad de acudir ante los Tribunales de la República mediante el procedimiento especial de Vía Ejecutiva.
- Sobre el tercer objetivo se recomienda, que los copropietarios de edificios que aspiren o ejerzan funciones como integrantes de juntas de condominio o administradores, deben ser conocedores de la Ley de Propiedad Horizontal, tanto del estudio de la normativa jurídica que rigen los bienes vendidos en propiedad horizontal, los derechos y obligaciones de los copropietarios, como también las vía legales establecidas en el ordenamiento jurídico venezolano, para el cobro de las deudas por los gastos

comunes del condominio y otras normas relacionadas con la materia tales como el Código Civil, y las normas cívicas de convivencia.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguilar J, (2012), *Derecho Civil II Cosas, Bienes y Derechos Reales*, 12^a Edición, UCAB. Caracas, Venezuela
- Arias F (2006). *El Proyecto de Investigación*, guía para su elaboración, 3^a Edición. Editorial Exísteme. Caracas, Venezuela.
- Código Civil Venezolano*. Gaceta Oficial del 26 de julio de 1982
- Código de Procedimiento Civil. (1990). Gaceta Oficial N° 4.209 Extraordinaria de fecha 18 de septiembre De 1990.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela*. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 36.860 de fecha 30 de diciembre de 1.999
- James, W. (2018) *Cobranza Extrajudicial*, Marco Regulatorio nacional y ejemplos normativos extranjeros. Chile
- Ley de Propiedad Horizontal Gaceta Oficial 3.241 del 18 de agosto de 1983
- Natale D (2020) *Intereses Moratorios a aplicar en la deuda de la planilla de liquidación en Condominios. ¿Interés Mercantil o Civil?* Revista digital de la Sociedad Venezolana de Derecho Mercantil Vol,4 pp 541.548
- Peña E, (2018) *Procedimiento aplicable a las demandas por cobro de bolívares a través de los recibos de condominio*, Trabajo de Grado, Universidad de Yacambu, Lara. Venezuela
- Ramírez Atehortúa, FHR y Zwerg-Villegas, AM (2012). Metodología de la investigación: más que una receta. *Ministro AD*, (20), 91-111.
- Universidad José Antonio Páez (UJAP). (2020). *Manual para la Elaboración y Presentación de los Anteproyectos, Proyectos de Trabajos de Grado, Trabajos de Grado Tesis doctoral e Informe de Pasantía y Extramuros de la Universidad*.

Yanina Marín A., Jubitz Mainkovic Y., (2019) *La responsabilidad del comité y de la administración de edificios y condominios*, Santiago, Chile; Universidad Finis Terrae;

Zambrano F (2008), *Obligaciones*, 3era edición. Editorial Atenea. Caracas Venezuela

ANEXOS

8/4/24, 12:00

historico.tsj.gob.ve/decisiones/selec/enero/004-250101-20010003.HTM



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE
EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

Magistrado-Ponente: **LUIS MARTÍNEZ HERNÁNDEZ**

EXPEDIENTE N°. 000003

I

En fecha 8 de enero del 2001 los ciudadanos **SABINO GARBÁN FLORES, FREDDY JOSÉ LEIVA, CASTOS ORLANDO GUÉDEZ, ANTONIO SOUSA MARTINS Y HECTOR SASOQUE PULIDO**, venezolanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad número 4.002.336, 3.944.602, 6.001.648, 6.9819.748 y 10.894.681, respectivamente, los dos primeros abogados en ejercicio inscritos en el Inpreabogado bajo los números 22.933 y 31.323, actuando en su propio nombre, asistiendo al tercero y actuando como apoderados judiciales de los dos últimos accionantes, todos en su condición de Miembros propietarios de la Asociación Civil "**CLUB CAMPESTRE PARACOTOS**", interpusieron acción autónoma de Amparo Constitucional en contra de la "*amenaza inminente de aplicación de la norma estatutaria contenida en el artículo 48 de los Estatutos Sociales del Club en las próximas elecciones a realizarse para escoger a sus autoridades*", de conformidad con lo establecido en los artículos 26 y 27 de la Constitución y 3 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, alegando la inminencia de la lesión a los derechos constitucionales contemplados en los artículos 21 (derecho a la igualdad ante la Ley), 52 (derecho de asociación con fines lícitos), 63 (derecho al sufragio) y 70 de la Carta Fundamental.

En la misma fecha se dio cuenta a la Sala y se designó ponente al Magistrado **LUIS MARTÍNEZ HERNÁNDEZ** a los fines de emitir pronunciamiento sobre la admisión de la presente acción. Posteriormente, mediante decisión dictada el 17

historico.tsj.gob.ve/decisiones/selec/enero/004-250101-20010003.HTM

1/21

<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/selec/enero/004-250101-20010003.HTM>



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE
EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA CONSTITUCIONAL

MAGISTRADO-PONENTE: JESÚS EDUARDO CABRERA ROMERO

El 25 de enero de 2005, los abogados LUIS AMÉRICO PÉREZ, LUIS ISLANDA y JESSICA VOLWEIDER, en su carácter de Defensores Públicos y actuando en defensa de los derechos colectivos de los internos reclusos en los distintos centros penitenciarios del país, de conformidad con lo establecido en el artículo 336.1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, interpusieron ante esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia "Acción de Nulidad por Inconstitucionalidad contra el artículo 493 del Código Orgánico Procesal Penal, así como acción de Amparo Constitucional conjunta, conforme a lo consagrado en el único aparte del artículo 3 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, en virtud de que esa norma de rango legal contraviene abiertamente las disposiciones constitucionales consagradas en los artículos 19, 21 y 272 de nuestra Carta Magna".

El 25 de enero de 2005, se dio cuenta en Sala y se acordó pasar las actuaciones al Juzgado de Sustanciación.

En la oportunidad señalada, el Juzgado de Sustanciación admitió en cuanto ha lugar en derecho el recurso de nulidad por razones de inconstitucionalidad del señalado artículo 493 del Código Orgánico Procesal Penal, ordenó notificar a los ciudadanos Presidente de la Asamblea Nacional, Fiscal General de la República y Procuradora General de la República, de conformidad con lo establecido en el artículo 21 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia y 84 del Decreto con fuerza de Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, respectivamente, y emplazar a los interesados mediante Cartel. Igualmente ordenó abrir el correspondiente cuaderno separado y su remisión a esta Sala, a fin del pronunciamiento respecto de la procedencia de la acción de amparo propuesta por los recurrentes.

El 26 de enero de 2005, la Secretaría de esta Sala dio cuenta del recibo del correspondiente cuaderno separado y se designó ponente al Magistrado Luis Velásquez Alvaray, a objeto de la decisión respectiva.

Mediante sentencia del 8 de abril de 2005, esta Sala, en razón de que los recurrentes solicitaron "la desaplicación por parte de los Tribunales de Ejecución de los Circuitos Judiciales Penales de la República, del artículo 493 del Código Orgánico Procesal Penal, con efecto erga omnes a todos los internos reclusos en los distintos centros penitenciarios del país", toda vez que, el sentido y alcance del dispositivo legal impugnado "está dirigido a establecer 'limitaciones' al ejercicio del derecho al acceso a las medidas alternativas de cumplimiento de la pena, para los penados (...) menoscaba los derechos constitucionales a la igualdad ante la ley y a la no discriminación (...) efectúa una discriminación de los penados con base en los delitos por los cuales han sido condenados...", con fundamento en el artículo 19 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, suspendió la aplicación del artículo 493 del Código Orgánico Procesal Penal, hasta tanto se dictara sentencia definitiva en el presente caso y, en consecuencia, ordenó la aplicación -en sentido estricto- de la disposición contenida en el artículo 501 eiusdem.

<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/Junio/1658-160603-03-0609.htm>



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE
EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA CONSTITUCIONAL

MAGISTRADO PONENTE: ANTONIO J. GARCÍA GARCÍA

El 27 de febrero de 2003 los abogados José Araujo Parra y Carlos Chacín Giffuni, inscritos en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo los números 7.802 y 74.568, respectivamente, actuando con el carácter de apoderados judiciales de la ciudadana FANNY LUCENA OLABARRIETA, titular de la cédula de identidad No. 1.731.125 ocurrieron ante esta Sala Constitucional para solicitar, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 336 numeral 10 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la revisión de la sentencia dictada por el Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el 2 de diciembre de 2002.

En esa misma oportunidad se dio cuenta en Sala y, se designó ponente al Magistrado Antonio J. García García, quien, con tal carácter suscribe el presente fallo.

El 12 de marzo de 2003, compareció ante la Secretaría de la Sala el abogado Rafael Ángel Viso Ingenueo, inscrito en el Instituto de Previsión Social de Abogado bajo el No. 40.236, actuando como apoderado judicial de los miembros de la Junta de Condominio Parque Residencial Las Islas y de su administrador, y consignó diligencia en la que se adhirió a la solicitud de revisión e hizo algunos señalamientos.

Por diligencia de ese mismo día, los apoderados judiciales de la solicitante, requirieron se procediese a admitir la causa.

Realizada la lectura individual del expediente, esta Sala procede a pronunciarse respecto a la presente solicitud, previas las siguientes consideraciones:

I

DE LA SOLICITUD DE REVISIÓN

En el escrito contentivo de la solicitud de revisión, los apoderados judiciales de la recurrente señalaron que la sentencia cuestionada declaró la inadmisibilidad de la acción de amparo incoada, por considerar que se había demandado la inconstitucionalidad del Reglamento de Condominio, siendo la vía ordinaria la única posible para demandar su nulidad y no la acción de amparo constitucional. No

<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/Agosto/1709-070807-05-0158.htm>

