

**ALGUNOS TÓPICOS SOBRE EL RÉGIMEN
DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN VENEZUELA.
LA DECISIÓN DE LOS CONDÓMINOS.
CONTROL DE LEGALIDAD.***

PROF. ALBERTO BAUMEISTER TOLEDO

* Apuntaciones para la Conferencia dictada en junio 07, CENIDE, Nueva Esparta Margarita.

I. MOTIVACIÓN DEL ESTUDIO

Una justa conclusión a que se puede llegar en torno a la Propiedad Horizontal en Venezuela, es la de que ha cumplido una útil función en el sistema económico y de propiedad de viviendas y comercios en general. Podría decirse sensatamente que hay un sistema de propiedades urbanas antes y después de la Ley de Propiedad Horizontal, y que dicho sistema ha llenado a cabalidad sus cometidos, apegada a la conveniencia de regular un sistema novedoso dentro del esquema del concepto de propiedad clásico adoptado por nuestros legisladores patrios y apegados al tradicional sistema Francés de la propiedad sobre inmuebles, sistema este que ya tiene vigencia de larga data¹.

Lo dicho no significa que como en efecto ha ocurrido no se haya generado cierta conflictividad en torno a varios temas de los contemplados en la ley o vinculados a ella, como lo han sido los relacionados con las Normas de Registro Público Aplicable, lo referente a la división automática de la hipoteca que grava el inmueble general, lo vinculado al tema de las opciones de compra venta sobre desarrollos no concluidos, el de la administración de los condominios, la propiedad y adjudicación de estacionamientos y finalmente, entre otros, y sin que con ello pretendamos terminar con el catálogo, lo relacionado a los acuerdos y decisiones adoptados por los condueños, su régimen de operatividad, protección de las minorías, y de la legalidad de los actos, etc.

Nos centraremos nosotros en éste modesto estudio al tema último mencionado, pues curiosamente y no obstante revestir particular importancia todo lo que a ello atiene, existen lagunas y dudas por doquier

¹ La primera ley sobre la materia es de 1957, denominada Ley de Propiedad de Apartamentos, tuvo por finalidad específica regular las relaciones entre los propietarios de las unidades vendibles, y fue sustituida por la de 1958, donde por primera vez se usó la denominación de Propiedad Horizontal, la que luego fue reformada por la de 1978 y finalmente por la ahora vigente de 1983.

en torno a lo vinculado al régimen de los copropietarios, los acuerdos y resoluciones que atañen a sus intereses comunes, el tipo de relaciones entre sí, etc.

En particular entraremos a examinar el régimen de protección de los intereses mayoritarios, los que deben prevalecer sobre los intereses de cada uno de los condóminos individualmente considerados, nada de lo cual a nuestro entender ha sido debidamente estudiado ni analizado, y continúa dando lugar a conflictos e injustificados problemas en el manejo de los bienes comunes, la administración de la propiedad y lo vinculado a los bienes susceptibles de apropiación.

Tal como lo señala el Dr. Juan Garay, conspicuo compilador de nuestras leyes y difusor de las mismas, en una de sus ediciones de su obra Ley de Propiedad Horizontal “..... parece mentira, pero una de las causas de tales problemas y de la conflictividad aludida, es el poco interés de los propios condóminos, sujetos realmente últimos beneficiarios de esa normativa, en la adecuada lectura de la ley especial.....”².

Nuestros comentarios, por supuesto se referirán a la vigente Ley de Propiedad Horizontal³ fundamentalmente y a algunas de las pocas obras venezolanas que se han escrito sobre la materia y que se refieren a ese específico tópico.

II. LOS ACUERDOS Y ACTOS CUMPLIDOS CON OCASIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Para nosotros, el régimen de propiedad horizontal comporta una concurrencia de dos sistemas de propiedad sobre partes de un mismo bien o bienes inmuebles afectados al desarrollo en propiedad horizontal, esos dos sistemas concurrentes resultan ser el de la propiedad individual y plenamente divisa de los propietarios de partes susceptibles de apropiación individual del desarrollo, tal como lo contempla la LPH y por supuesto como lo establece el documento de condominio⁴ con el

² Ley de Propiedad Horizontal, (Condominios), 1983, Editorial Cifre, Venezuela, prólogo.

³ Esto es la publicada en Gaceta Oficial de la República de Venezuela (GO) N° 3.241 Extraordinaria de fecha 18 de agosto de 1983, en lo sucesivo identificada LPH

⁴ Los primeros, tal como se desprende de los Art. 2 y el segundo y su contenido y vinculación, tal como lo contemplan los Art. 5 ambos de la LPH.

de propiedad comunal que aquellos ejercen sobre las demás partes del mismo bien inmueble general que da soporte y funcionalidad al bien global al cual pertenecen, todas ellas de uso común y general a dicho propietarios individuales.

El primero de dichos regímenes de los concurrentes es el de la propiedad ordinaria sobre bienes inmuebles, inclusive en lo que atiene a cargas y obligaciones derivados de formar parte aquellos del desarrollo en propiedad horizontal y ciertamente, también lo admitimos, con ciertas restricciones sobre su disponibilidad y uso, derivados de formar parte de ese régimen concurrente con los demás derechos por pertenecer a una propiedad en sistema horizontal⁵.

El segundo régimen, es el que atañe a dichos dueños, en tanto como tales, por el hecho de serlos, automáticamente conforme a la LPH se convierten en titulares, de derechos y bienes no susceptibles de apropiación individual, o como los denomina la citada normativa “bienes comunes”, el cual régimen, por mandato de la ley es una propiedad comunal, indivisa, conformada por los derechos que tienen todos los mismos dueños de bienes susceptibles de apropiación individual en el conjunto o bien general destinado a la propiedad horizontal en el cual por igual resultan co-propietarios divisos de tantas porciones del mismo, como partes susceptibles de adquisición individual tenga dicho inmueble.

Se comprenderá a simple vista la destacada importancia que tiene el estudio y análisis de los derechos y limitaciones que corresponde a cada uno de dichos sujetos sobre los bienes comunes, en tanto que solo así concebido el sistema de propiedad horizontal es que el sistema existe, por el respeto a esos derechos y a las cargas comunes que cada uno debe soportar es que a la vez puede existir ese sistema de propiedad individual compartida sobre un mismo inmueble.

Esa comunidad, no es tampoco la ordinaria del Código Civil, sino una comunidad especial, reglada, tanto por la voluntad de las partes, en lo que no perturba el interés público, o el de los demás condueños, o inclusive prevista y regulada expresamente por la citada ley especial de la materia.

⁵ Art.3 de la misma LPH

Los derechos de los condueños de estos bienes, deben y tienen que responder no a los intereses individuales de cada uno de los que los tiene y detenta legítimamente, sino por el bien general de los condueños y en tal sentido ese régimen se separa y antepone al de aquellos que los detentan y ejercen, pues es el del interés general de todos y el que de cierto modo sustenta la posibilidad de la existencia de ese sistema de propiedad en parte individual y en parte compartido sobre todo lo que conforma el conjunto o desarrollo en propiedad horizontal⁶.

El porqué de la existencia de dicho régimen especial comunal, no es del todo claro, ni la doctrina tiene opiniones unánimes al respecto, para nosotros, respetando la opinión de otros autores⁷ viene vinculado especialmente al derecho deber de los dueños de las unidades susceptibles de apropiación individual a intervenir en la administración y cuidado de los bienes y espacios comunes, en tanto ellos contribuyen a mantener y valorizar sus propiedades individuales, y en esa materia, precisamente coincidimos con lo que destaca nuestro apreciado y admirado profesor de Derecho Civil, José L. Aguilar Gorrondona⁸ nuestro legislador no ha sido suficientemente cuidadoso ni amplio, pues dedicó la normativa dictada al efecto desde la primera hasta la vigente ley en la materia, a cubrir otras protecciones que estimó necesaria contemplar para los adquirentes según cada época, y a quienes sobre estimó en su capacidad de defensa de sus propios intereses para otros aspectos, y es ello lo que al final explica la falta de criterios claros en la materia y la conflictividad a que ha dado origen dicha materia y su no suficientemente clara regulación⁹.

⁶ Art. 8 ejusdem.

⁷ Vegas Rolando, Nicolás, *La Venta en Propiedad Horizontal*, Ediciones Magón, Venezuela, 1986; Goldschmidt, Roberto, *La Ley venezolana de Propiedad Horizontal de 1958*, Boletín 6 del Instituto de Derecho Privado, Sección de Derecho Comparado UCV, Venezuela, 1959

⁸ *Contratos y Garantías, Derecho Civil IV*, Edit. UCAB, Venezuela, ISBN 980-244-061-2, 2006, 16ª EDICIÓN, p. 304 ss.

⁹ Aguilar G., ob.cit. destaca por ejemplo que en la ley de 1957 se tuvo especial cuidado en regular lo relacionado al pago de cuotas iniciales y entregas de sumas anticipadas, en la del 58 la protección para evitar pagos simulados y no controlados, las de protección sobre las hipotecas generales de los Edificios y su división frente a los adquirentes individuales, en la del 76 por los abusos en el manejo de los bienes comunes, el control de opciones antes de tener el documento de condominio, y finalmente la del 83 con el único propósito de aclarar cuáles eran los anexos al documento de condominio, para llevar un adecuado control de

En los libros de autores nacionales que pueden consultarse sobre la materia¹⁰ precisamente se observa la poca atención que se dispensa a dichos asuntos, que para nosotros resultan tan característicos del comentado régimen especial de propiedad.

II-1. Como se expresa y quien expresa esa voluntad especial del régimen comunal de la propiedad horizontal

Mientras los relativos a los derechos sobre bienes susceptibles de apropiación individual se rigen y regulan por la autonomía de la voluntad de quienes resultan sus titulares, y son producto de la libre expresión de la voluntad de cada sujeto natural o persona jurídica propietarios, los del régimen comunal que estamos analizando, forman parte de esos actos cuya naturaleza específica aún la doctrina no tiene de un todo claro, y los denomina complejos, compuestos, orgánicos, plurales, pero cualquiera sea su denominación, efectivamente no son los ordinarios que emanan de la sola voluntad del sujeto que los pronuncia, sino especiales pues se conforman con la expresión de la voluntad de todos los que integran el grupo, o la que adoptan las mayorías que contempla la ley, mayoría esta no susceptible de manejarla ni por quienes dan lugar al nacimiento de la propiedad horizontal (declaración de destino del bien inmueble al sistema especial, Art.26 LPH), sino establecida estricta e irrenunciablemente por la ley.

Tal cual los actos societarios, los mismos se conforman para producir efectos, con la adopción por parte del conjunto de opiniones o voluntades individuales de los sujetos que son miembros de la comunidad de la propiedad y para que sean válidos y oponibles a los demás, hayan o no emitido su opinión, es menester sean pronunciados o emanen del grupo en las formas y con los requisitos que establezca la ley o el documento de condominio. (En forma de acuerdos escritos especiales adoptados por vía de consulta, o por resoluciones o pronunciamientos

espacios, estacionamientos, etc. Reemitimos a esta clara y completa obra a los interesados en profundizar sobre dichos temas.

¹⁰ Aguilar Gorrondona, citado, Vegas Rolando citado, y Briceño, Rafael Angel, De la Propiedad Horizontal y sus acciones Judiciales, Edit. ABC, Colombia, 1987, primera edición y del mismo autor, De la Propiedad Horizontal (2ª edición) y Anotaciones sobre multipropiedad y tiempo compartido, Gráficas Tao, Venezuela, 1997, isbn 980-6276-26-4.-

en Asambleas convocadas y realizadas en un todo conforme lo dispone la ley especial)¹¹.

En principio el alcance y contenido de esos actos, llamémoslos por ahora “complejos”, para no entrar en la disquisición de la naturaleza definitiva de los mismos, si bien se conforman con las voluntades o las opiniones concurrentes o disidentes de los sujetos individuales que resultan integrantes de la comunidad, que les darían cierto parecido con los “contratos” se diferencian claramente de los mismos, y más que actos que comprenden manifestaciones de voluntad contradictorias u opuestas, constituyen más bien manifestaciones de voluntad concurrentes, por lo que ha dado en llamárseles “convenciones”¹².

En el caso concreto de la LPH tales actos especiales, por lo pronto tienen dos límites pre-impuestos por la normativa, en el sentido de que los mismos pueden ser de cualquier especie sobre las decisiones que afectan bienes o derechos comunes, sin que puedan violentar la ley especial, ni las disposiciones expresas del documento de condominio, así como tampoco adoptados con abuso de poder¹³.

Esta primera limitación general a los acuerdos de voluntad colectiva, ponen de manifiesto a nuestro modo de ver, que no obstante emanar de la voluntad ubérrima de cada uno de los sujetos condueños de bienes susceptibles de apropiación individual, no pueden ahora con base a esos

¹¹ En lo sucesivo identificaremos dichas dos formas de adoptar tales resoluciones y decisiones, CONSULTAS, en el primero de los casos, sin que sea menester asamblea formal, o RESOLUCIONES DE ASAMBLEA en el segundo de los casos, adoptados estos con las formalidades que establece la ley para que las mismas se las tenga por legalmente convocadas y constituidas y sobre los temas que la ley fija para que aquellos se adopten o resuelven en esa forma.

¹² En tal sentido véase el interesantísimo trabajo de nuestro siempre bien recordado maestro José A. Fuenmayor García, Improcedencia de la acción de nulidad ordinaria contra las decisiones de las asambleas, en Revista 51 de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, p. 179, Venezuela 1997, Edit. UCAB, Isbn 0255-5328. Por igual sobre el tema hace observación Lino Salis, El Condominio en los Edificios, Edit. Librería Bosch, España 1968, con traducción y notas de Derecho Español, por Juan V. Fuentes Lojo, p. 241, nota 2.

¹³ Art. 25 LPH: Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo a los artículos precedentes serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el Juez los acuerdos de la mayoría por violación de la ley o del documento de condominio o por abuso de derecho. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente o de la comunicación de la decisión hecha por el administrador si el acuerdo hubiere sido tomado fuera de asamblea.

derechos así adquiridos y ejercidos, desconocer que pertenecen a una comunidad donde concurren intereses de otros condueños, expresados por la ley, o contemplados de manera expresa en el documento de condominio, siempre en éste último caso, respetando el derecho legítimo de los demás condueños, sin atropellarlo injusta o indebidamente, esto es, sin incurrir en abuso de derecho.

Para nosotros, lo últimamente reseñado comporta, que aun ni siendo mayoría numérica o en porcentaje sobre valor de la cosa o cosas comunes, quienes adoptan el acuerdo o resolución, aun siendo mayoría dominante, no pueden perjudicar ese derecho de los demás condóminos sobre la misma propiedad común de manera abusiva.

II-2 Que asuntos deben ser objeto de resolución mediante acuerdo de propietarios, o sea bajo la forma de actos complejos, en asambleas o en su caso por vía de acuerdo especial

Para nosotros no todos los asuntos objeto de debate y resolución en la comunidad de propietarios tienen que adoptarse y revestir las formalidades de un acuerdo o resolución de asamblea, es la misma LPH la que se encargue de precisar en cuales casos, tales decisiones deben ser así adoptadas, y ello, para que los mismos nazcan entonces como oponibles a los propios condueños individuales, como a su conjunto y ante los propios terceros (vbg...usuarios de los bienes individuales: comodatarios, arrendatarios, etc.) Art. 25 LPH.

Entre los asuntos de necesaria resolución por los condueños mediante acuerdos o convenciones, encontramos los mencionados en los artículos 3, literal c, 7, 8, 9,10, 11, 16, 17 y 22 de la LPH.

Si bien de manera general precisa la ley en el Art. 18 que la administración de los bienes de la Propiedad Horizontal se hace por la Asamblea, dando así idea de que la conjunción de propiedades sobre los bienes individuales con los comunes, constituyen una sola comunidad, dicha disposición debe analizarse con cuidado y con el global contexto de las demás disposiciones de dicha ley, en tanto que pareciera que en torno a la administración de los bienes susceptibles de adquisición individual priva otro tipo de régimen exclusivista y excluyente, en cambio también pareciere claro que el manejo y administración de los demás

bienes, o cuando de alguna manera se trate de asuntos que aparejen conflictos de intereses entre una y otra clases de bienes, si corresponde de manera exclusiva y excluyente al conjunto de propietarios, pues se trata en efecto de bienes comunes a todos ellos.

De otra parte, como bien lo señala Briceño¹⁴ no resulta en modo alguno acertado el uso del lenguaje del legislador en torno a esta norma, pues en realidad la administración no lo es de bienes inmuebles, sino más bien del complejo de relaciones de que está conformada la propiedad horizontal y, porque, como lo adelantamos, lo que es objeto de administración común es solo lo que atiene a bienes comunes, que no a los que son objeto de adquisición individual (Art. 22 ejusdem).

Admitamos pues por lo pronto, y en beneficio de ahorrar tiempo, que los medios adecuados para tomar decisiones, acuerdos o resoluciones en torno a los bienes comunes, a la armonización de los deberes y derechos de los condueños, a la creación y manejo de fondos comunes, así como vigilancia y ordenación de zonas y asuntos comunes, será fundamentalmente regulado por decisiones comunitarias o adoptadas con el consenso y participación de los condueños, sea mediante la realización de asambleas de condueños, tal como tradicionalmente se las conoce, previa convocatoria y cumpliendo las ritualidades de ley conforme lo dispone el Art. 24; o bien mediante la adopción individual de pareceres escritos, que aunados a los del resto de los propietarios, constituyen las “consultas entre propietarios” tal como las regula el Art. 23 LPH.

III. FORMA Y REQUISITOS PARA SU VÁLIDA ADOPCIÓN

Ambos mecanismos para la adopción válida de los acuerdos deben cumplir a cabalidad las formalidades prescritas por la LPH, así tenemos, en lo que atañe a:

Consultas:

Que no tienen una definición o concepto legal, ni la doctrina nacional se ha ocupado de ello, mientras que en el extranjero se las reputa como una modalidad de las asambleas, como “reuniones no presencias-

¹⁴ De la Propiedad Horizontal, p. 142.

les” o “asambleas por comunicación escrita”¹⁵ Deben ser instadas por el Administrador y respondidas por los propietarios de manera escrita, sobre asuntos atinentes a administración y conservación de bienes comunes (si bien la disposición no es taxativa, serán cuando menos todos los asuntos y temas contemplados en los Arts. 5 y 11 LPH) debe existir la evidencia de que lo resuelto se dispuso, salvo norma en contrario en el documento, con una votación favorable, por lo menos de dos tercios del valor atribuido, conforme al Art. 7 de la LPH a los apartamentos que representen por lo menos dos terceras parte de las unidades vendibles o de los apartamento correspondientes¹⁶; que hayan sido tomados durante el tiempo estipulado para ello, o en el de una segunda consulta, y en este caso, salvo que la ley exija unanimidad, que se lo adopte por una mayoría de la mitad del valor de las unidades, que tempestivamente hubieren hecho llegar sus respuestas a la administración¹⁷.

Adicionalmente, adoptados con los requerimientos formales indicados, los resultados del mismo deberán ser comunicados por escrito a todos los propietarios del inmueble¹⁸ y finalmente debe asentarse lo decidido por esa vía, con indicación detallada de las opiniones a favor o en contra y la formalidad cumplida, en el Libro de Acuerdos que debe llevar el Condominio y conservarse los comprobantes que den fe de concordancia entre lo asentado y lo ocurrido en la realidad¹⁹.

¹⁵ Martínez Díaz, Andrés, *La Propiedad Horizontal y su Administración*, Edit. Librería del Profesional, Colombia, isbn 958-707-049-6, 2004 2ª EDC, p 244, destaca que en Colombia hay concreta y especial referencia a dicha modalidad en la regulación contenida en la Ley 675 del 2001 (Art. 43 ss)

¹⁶ En torno a ésta última modalidad, se justifica en tanto que puede ser que el acuerdo solo deba tomarse en torno a cosas comunes que afecten solo a algunos de los apartamentos susceptibles de apropiación individual que no a todos – Art. 8 LPH.

¹⁷ Aparte único Art. 23 LPH. La redacción del artículo en lo que toca a dicho aparte es medio enrevesada, así por ejemplo debe tenerse claro que la exigencia de unanimidad que aparece en el aparte es general para todos los supuestos del artículo, sin excepción.

¹⁸ De paso, nada dice tampoco la norma, donde y como se hará esa comunicación ni se logrará ese efecto totalitario ante los propietarios, somos de opinión que supondrá cuando menos la remisión efectiva a cada una de las unidades, y hasta la fijación de ellos en el Cartelera ah hoc que mantenga el Condominio.

¹⁹ Requisito por demás errático, toda vez que no hay una forma segura para garantizarlo, ni se fija un tiempo durante el cual perdure la obligación de la preservación. Para nosotros en todo caso parece sensato que al menos la preservación deberá exigirse mientras dure el lapso de impugnación del acuerdo conforme a la ley.

Las Asambleas:

Tampoco vienen definidas en el contexto legal, ni puede ocurrirse por analogía a pleno detalle con lo que de ellas se conoce en Derecho Societario. Dice Andrés Martínez Díaz²⁰ que el vocablo se refiere necesariamente a una reunión de personas que previamente han sido convocadas y asisten, ya personalmente, ya por delegados que han autorizado con facultades especiales para tratar algún asunto el cual interesa a las mismas, sin requerir que de antemano estén agrupados en una forma organizacional, incluso puede ser la primera que dé origen a una formal estructural de organización.

En todo caso, cuando se las refiere a aquellas que tienen lugar con ocasión del sistema de Propiedad Horizontal, viene adjetivizadas, por ser las de una determinada propiedad horizontal (vbg. Las del edificio o conjunto residencial en propiedad horizontal tal o cual) y pueden, pues en la práctica así ocurre, o estar referidas a la totalidad de los inmueble construidos y abarcados por un mismo sistema constructivo de propiedad horizontal, o a uno o más de ellos, según lo determine el documento de Condominio y abarquen bienes o derechos sobre bienes de los mismos²¹.

En todo caso, es un mecanismo presencial en el que con la concurrencia de los supuestos interesados (legitimados por alguna razón que los vincula) por sí o por representación, luego de cumplidas las formalidades voluntariamente prescritas o exigidas en la ley, se adoptan resoluciones o acuerdos que los vinculan a todos en torno a ciertos asuntos que para ser atendidos, exigen el parecer común general de todos los que integran o conforman ese grupo de interesados.

Son requisitos formales de las mismas, a tenor de lo dispuesto en el Art. 24 LPH, entre otros los siguientes:

A. Convocatoria formal cursada por el Administrador, motu proprio, o solicitada a requerimiento de los propietarios que repre-

²⁰ Ob.cit. p. 237.

²¹ En Colombia, según lo anota Martínez D. durante la vigencia del régimen del Decreto 1365 de 1986, así expresamente se lo exigía, si bien con el cambio de la normativa en 2001 ello fue eliminado.

sente un tercio del valor básico del inmueble o los apartamentos correspondientes²².

La falta de cumplimiento por parte del Administrador de la petición de dar curso a la convocatoria de asamblea da derecho a concurrir ante la Autoridad jurisdiccional para que la convoque, todo sin menoscabo de que la propia Junta de Condominio también lo hiciera²³.

El trámite de la judicial se cumple a nuestro entender por una actividad no contenciosa, atribuida a los hoy jueces de Municipio (antes de Distrito o Departamento) de la jurisdicción del conjunto residencial, en la que invocado el supuesto, y demostrada la existencia de la comunidad en propiedad horizontal, debe este, quizá con citación del Administrador, autorizar y disponer la Convocatoria.²⁴

B. Que su motivo, causa o finalidad, lo sea para deliberar sobre asuntos a los que se contraen en especial las normas que se han dejado referidas de la LPH así como también en los casos específicos a que refiere el artículo 22 de LPH²⁵;

²² Nuevamente observamos una inadecuada redacción, en primer lugar al aludir la norma a un concepto que no encuentra regulación en el resto de la ley, ni encontrar asidero alguno que lo explique cual es el de “valor básico del inmueble o los apartamentos.....” y con la advertencia de que esta última alusión responde a la situación ya antes comentada, de que lo resuelto solo abarque a ciertos bienes comunes a determinadas unidades del inmueble, que no a todos los apartamentos.

²³ Art. 18, literal a, en los supuestos de urgencia.

²⁴ Mas adelante, con más detalles, volveremos sobre este tema, al referirnos a los Procedimientos Judiciales en esta materia.

²⁵ Dicha norma específica establece: “Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todos los apartamentos será resuelto por los propietarios. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunos apartamentos será resuelto por los propietarios de éstos. A falta de disposición en el documento de condominio, se aplicará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.”

Debemos destacar que esa nuestra posición no parece ser compartida por alguna parte de la Doctrina Nacional, (Briceño, opus cit. p. 162) en tanto hace una discriminación para diferenciar lo que es materia de consulta y lo que solo puede ser materia de asamblea.

De su parte el Art. 5, determina: “Son cosas comunes a todos los apartamentos: La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción; b. Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones; c. Las azoteas, patios o jardines. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de un apartamento o local necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste; d. Los sótanos, salvo

En torno a este requisito, coincidimos por igual con Briceño²⁶ en que no encontramos criterio fundado para excluir la decisión de algunos asuntos sin el requisito de acuerdo general de los condóminos (consulta o asamblea), ni que el sistema de determinación de quórum, una vez lo sea por razón del valor de los bienes, y otros por el número de propietarios, si bien podría encontrar razón tal trato diferencial la existencia de una mayor protección y uniformidad, para el último citado, cuando se trata de proteger el interés de las mayorías numéricas que no económicas.

C. En torno al lugar de la reunión, determina la ley que con preferencia lo será en el inmueble afectado a Propiedad Horizontal,

los apartamentos y locales que en ellos se hubieren construido de conformidad con las Ordenanzas Municipales. Si en dichos sótanos hubieren puestos de estacionamiento, depósitos o maleteros se aplicarán las disposiciones especiales relativas a los mismos; e. Los locales destinados a la administración, vigilancia o alojamiento de porteros o encargados del inmueble; f. Los locales y obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes; g. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares; h. Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común; i. Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada uno de los apartamentos o locales, caso en el cual el puesto asignado a un apartamento o local no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de apartamento o locales del edificio. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen. J. Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada uno de los apartamentos o locales o a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento o local no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local; k. Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada uno de los apartamentos y locales; l. Serán asimismo cosas comunes a todos los apartamentos y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular los apartamentos, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.

²⁶ op.cit. 163.

pero con ello nos advierte que por igual puede ser acordada en otro sitio (Vbg. La sede del Tribunal que la dispone en los casos comentados antes.) Art. 24.

D. Serán presididas por el Presidente de la Junta de Condominio o por la persona que designe la asamblea, si aquél no estuviere presente (Art. 24)

E. No se reputará válidamente constituida si en ella no estuvieren presentes todos los interesados, a menos que conste de manera fehaciente que con tres días de anticipación cuando menos a dicha reunión, se les hubiere instado a comparecer. Sin embargo, se las tendrá igualmente por válidamente constituidas, si tal convocatoria se hubiere realizado por un periódico²⁷ de circulación en la localidad, con la citada anticipación, y que uno de los ejemplares de dicha convocatoria se hubiere fijado en la entra o entradas del Edificio, y, adicionalmente que un ejemplar de dicho llamado, haya sido dejando en cada uno de los apartamentos de los propietarios, con la misma indicada anticipación a la fecha de la Asamblea.

La norma comentada, destaca que el incumplimiento de tales requisitos de convocatoria, vician de nulidad la asamblea (Art. 24 primer aparte).

F. Que a la reunión, válidamente convocada y con el acaecimiento del resto de los antes señalados requisitos, haya concurrido un número de propietarios suficientes como para tomar el acuerdo correspondiente, o que en sustitución se los hubiere dado por adoptados en consulta, bajo la modalidad que atiene a dicho modo de recabar ese consentimiento especial, con todos sus requisitos, y con el quórum del primer aparte del mismo.

G. Lo cumplido se insertará en un Acta que se copiará al Libro de Acuerdos del condominio, la cual estará suscrita por todos los concurrentes²⁸.

²⁷ Obsérvese que no se alude a “diario”, como si ocurre en otras normas legales vbg en el Código de Comercio.

²⁸ Observamos por igual un exagerado rigor no contemplado para con los acuerdos por vía de Consulta, en los que solo se exige que el Asiento respectivo haya sido meramente insertado en el Libro correspondiente por el Administrador.

Como cuestiones notorias, llama la atención que el sistema de la asamblea se modifique y mezcle con el del “acuerdo o consulta”, en los supuestos de no alcanzar el quórum fijado por la ley (penúltimo aparte del Art. 24).

Aún cuando pudiere pensarse en lo contrario, a nuestro juicio ello parece obedecer a la preferencia que da la ley al sistema de Consulta, quizá por considerarlo más directo y seguro con los interesados, y en ese mismo sentido parece opinar Martínez D.²⁹

En segundo lugar, también es de observar otro problema que se presenta en otros ordenamientos pero parece haber sido omitido adrede por la legislación venezolana, cual es el de los legitimados a los efectos de la propiedad horizontal en torno a las acciones, votaciones, etc.

Así por ejemplo en el ordenamiento Colombiano y con amparo de reiterada jurisprudencia, inclusive de carácter Constitucional, es menester llamar a las asamblea y tomar en cuenta el parecer de los terceros arrendatarios y usuarios de los bienes susceptibles de apropiación individual, lo que no ocurre en Venezuela, si bien algunos doctrinantes equiparan la condición del propietario pleno con la de los usufructuarios y titulares de los derechos de uso y habitación, entre otros terceros interesados³⁰.

IV. RÉGIMEN LEGAL DE LA PROTECCIÓN DE LOS ACUERDOS DE LOS CONDÓMINOS. EL PROCEDIMIENTO JUDICIAL APLICABLE

La norma general aplicable en materia de propiedad horizontal, es que los acuerdos válidamente adoptados por una de las dos vías con los cuales se los obtiene, son obligatorios para todos los propietarios. Nada dice en torno a los posibles terceros afectados, pero consideramos que a ellos lo que no se les puede brindar son los mecanismos de defensa propios de los condueños, en tanto la razones de vinculación entre

²⁹ ob.cit. p. 244.

³⁰ En torno al primer aspecto véase Martínez D, ob.cit. p. 258 y en cuanto al segundo aspecto anotado véase a Briceño, ob.cit. p. 213., pero quien no obstante convenir en la existencia de “interés” en una serie de sujetos en adición a los propietarios s.s., entiende excluido a los arrendatarios, aun aceptados por el condominio.

los dueños y los bienes afectados por esa relación resultan ser en todo caso diferentes, y por igual los intereses que de ello derivan, pero claro está que lo que repugne al mandato legal, mas si se trata de proteger intereses colectivos o de orden público, tienen que facilitar la vía de las nulidades ordinarias, las cuales reputamos plenamente aplicables en este caso.

Ahora bien, precisamente en reconocimiento de ese especial estatus con los bienes privativos y los comunes, y la relación inter dueños, la ley para dar seguridad jurídica y hacer tempestivas las medidas que en muchas veces serán de especial urgencia en materia de propiedad horizontal crea un sistema de acciones propias para la defensa de la legalidad de dichos convenios y acuerdos que atañen a los bienes y administración común, esto es, el sistema de impugnación de los acuerdos.

Caracteres y particularidades del régimen de impugnación

El régimen especial de impugnación de los acuerdos definitivamente no puede verse como una manera drástica de facilitar la vía de contradicción a las resoluciones, por el contrario, se trata de que el Legislador más bien ha buscado de una lado ciertamente facilitar el *modus operandi* bajo la tutela de la actividad jurisdiccional, pero de otra parte, también se insta a que lo que deba y tenga que ocurrir sea provocado en el término de la distancia y no permitir que la perduración de los actos en el tiempo creen apariencias de derecho o faciliten el que se cometan abusos.

Para algunos, el fundamento de dicha institución, es la necesaria protección al derecho de las minorías que establece la ley o el documento condominial, o todo aquello que pueda reputarse un “abuso de derecho” para lo cual facilita las vías y plazos.

Para otros más bien se trata de la protección de los intereses generales, aun cuando los quórum para adoptar decisiones estén fijados en la propia ley o en el documento condominial, por que precisamente, a quienes forman parte de esas comunidades particulares y especiales, debe de alguna manera garantizárseles el respeto a las normas bajo las cuales convienen en formar parte de ellas al inicio de adoptar las obligaciones condominiales, en tanto ello pueda constituir fundamento de

haber prestado sus consentimientos a fin de integrarse a las mismas.

De otra parte, se quiere dar protección a que no se produzcan “abusos de derecho”, en tanto que aun bajo los principios antes comentados, por el solo hecho de ser mayorías quienes adopten los acuerdos y resoluciones, no puede llegarse a la admisión de actos adoptados cuando los mismos pudieren conculcar los derechos de las minorías, precisamente por el solo hecho de pertenecer a una comunidad de sujetos.

Adviértase que la ley no define cuales son esos límites de derechos y deberes por acatar las normas que regulen el interés individual y el general de los demás condueños, hay que aplicar lo que la doctrina admite y acepta como característico de los sistemas de propiedad compartida, esto es que prive el interés que permita dar protección a las mayorías, en tanto ese es el interés del mayor número de sujetos beneficiarios, pero bajo el cual solo puede lograrse la protección de los bienes comunes y en tal sentido porque beneficie inclusive a las propiedades individuales.

Habrà pues que procurar la conciliación entre el interés de los propietarios individuales y su derecho de propiedad clásico sobre sus bienes susceptibles de adquisición individual, con el de los intereses del resto de los propietarios, que al formar parte de la unidad inmobiliaria, permite y facilita a todos, mediante la protección de las áreas y bienes comunes, un mejor goce de esos bienes en los que se tiene el puro interés individual.

El criterio a seguirse sea por los propietarios, sea por el Juez que deba juzgarlo, no es otro que el contemplado en el aparte final del 1.185 del Código Civil³¹.

En torno a ésta materia, Briceño precisa: “...Los artículos 4,8 y 10 de la LPH tienen por finalidad mantener al propietario dentro de los lineamientos de un comportamiento cónsono con el normal disfrute de los elementos del sistema. El propósito consiste en que el apartamento donde tiene su vivienda o el local donde ejercer actividades económicas, el propietario pueda realizar cuanto acto sea necesario en procura de su utilidad, bienestar o conveniencia, sin que tale actos deben re-

³¹ Establece la norma en su aparte único: “debe igualmente reparación quien haya causado un daño a otro, excediendo, en el ejercicio de su derecho, los límites fijados por la buena fe o por el objeto en vista del cual le ha sido conferido ese derecho”.

percutir en la esfera del vecino ni en la de elementos que por su contigüidad y continuidad material puedan resultar afectados. Paralelamente se persigue que si el individuo voluntariamente se acogió a un sistema de propiedad en el que como complemento necesario existen partes y servicios de utilización y goce compartido, la concordancia y el funcionamiento económicamente aprovecha entre esas áreas y servicios y las unidades privativas exigen el respeto recíproco y la normal tolerancia.

Reaparecen aquí, destaca el citado autor, las nociones de los actos emulativos y de inmisión, que prohíben al propietario ejercer su derecho de propiedad y de copropiedad bien con el único propósito de perjudicar, bien de arrojar sobre el vecino las consecuencias materiales de aquel ejercicio, muchas veces sin necesidad y sin beneficio para el agente. Se impone pues ejercer el derecho en condiciones de normalidad, sin desviarlo, sin que se aparte de su destino, es lo que la doctrina denomina el obrar “*civiliter*”³².

Se incurre en abuso de derecho, como lo destaca el mismo Briceño³³ cuando el propietario prevalecido en la proximidad o contigüidad de su unidad que le pertenece privativamente, con respecto a determinadas fracciones indivisas se apodera indebidamente de estas últimas, en la cuales él no es más que un co-titular a través de una cuota parte intelectual. El objeto jurídico económico de esta cuota parte no es una fracción material determinada de la cosa común (inmueble indiviso), sino precisamente esa porción referida a centésimas de la misma porción intelectual o abstracta a que se refiere el Art. 7 ejusdem. Si el propietario traspasa los límites de sus linderos de su apartamento o local y pone el pie para quedarse en áreas contiguas y continuas, está invadiendo áreas comunes y despojando a los restantes condueños de sus derechos. En otras palabras, infringe el derecho de posesión y el derecho de poseer del universo de propietarios entendiendo el primero como el que deriva del hecho mismo de la propia posesión y el segundo el que nace de la propiedad y atribuye al propietario el derecho a poseer. Es el hecho ilícito regulado en el Art. 1.185, aparte único del C. Civil.

³² Jossierand Louis, Del abuso de los Derechos y otros ensayos, Edit. Temis, Colombia, 1982, p. 6 SS.

³³ Opus cit, p. 137.

Recordemos también con Briceño³⁴ que el hecho ilícito de la usurpación en la propiedad horizontal puede tener por objeto la cosa material con la que se beneficia arquitectónicamente la vivienda o el local comercial; o la cosa material de la sustracción, desvío o ambos supuestos en que está presente la voluntad y conciencia del autor y lo perjudicial de sus consecuencias.

El problema grave, lo será, cuando no sea posible aplicar un criterio objetivo o legalmente establecido sobre que es ese interés común general. Lo primero será precisado en veces, por el simple establecimiento de unos porcentajes pre-establecidos, conforme a lo que el legislador estima deben protegerse o mantenerse dichos intereses, y que puede devenir bien del mayor o menor número de sujetos individuales beneficiados, o del mayor o menor número de intereses sacrificados, determinables, igualmente por la ley con base a parámetros económicos. Los primeros serían quórum divisibles y por cabeza de los condueños, y los segundos, quórum divisibles fijados por el importe del valor económico de las propiedades de quienes discuten el acuerdo. Escoger los unos o los otros, no nos cabe la menor duda que resulta de una decisión política del legislador, quizá en lo más remoto amparado en que con el primero se procura igualar y mantener la igualdad general, mientras que con el segundo se protege la igualdad o integridad económica de quienes tienen mayores intereses en el mismo bien.

Hechas las precedentes aclaratorias, examinaremos ahora el sistema de protección específico en la propiedad horizontal, y destacaremos que el mismo es particular y especial, y toma en particular consideración la condición de los propietarios de los bienes susceptibles de apropiación individual y la necesidad preponderante en cuanto a ellos de la pervivencia y seguridad de lo resuelto y decidido como conveniente para el interés del grupo o interés general.

Lo dicho explicará entonces el corto plazo de caducidad que establece la ley para la impugnación de los actos por parte de los propietarios, asistentes o no al acto, términos que se computarán a partir de la fecha de efectivo conocimiento de la resolución pertinente y fijado en los treinta días siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente o de

³⁴ ob.cit. p. 138.

la comunicación de la decisión hecha por el administrador, si el acuerdo hubiere sido tomado fuera de asamblea.

Advierte la ley, que si el acuerdo no se hubiere adoptado en asamblea, o de no haberes participado lo acordado fuera de ella (en vía de consulta) el plazo en cuestión correrá a partir de la fecha en que el recurrente hubiere tenido conocimiento del acuerdo³⁵.

¿Quid de los intereses de terceros, no propietarios?

Nada dice la ley en torno a dicho asunto, y es por ello que debe ocurrirse a la vía ordinaria contemplada en la Legislación para supuestos en que se incumplen o atropellan derechos independientemente de que formen o no parte de un conjunto o comunidad, esto es, a la vía de las nulidades ordinarias, con lo cual el plazo de impugnación se extenderá a los cinco años ordinarios de no tratarse de nulidad absolutas, o al indefinido, si lo fuere por causas que vicien total y radicalmente dicho acto, sin posibilidad de ratificarlos o enmendarlos³⁶.

Tal como lo sostiene Fuenmayor García en su comentado trabajo³⁷ no estimamos que los propietarios puedan tener derecho a ambas vías de impugnación por nulidad, repetimos, no estamos en estos casos en presencia de actos generales ordinarios, contratos o acuerdos ordinarios, sino de decisiones y convenciones adoptadas de una manera especial por sujetos vinculados entre sí por lazos especiales y para quienes el Legislador ha proveído acciones y mecanismos especiales y específicos.

Los procedimientos específicos de impugnación de actos emanados del colectivo de los propietarios en la Propiedad Horizontal

Destaca el comentado Art. 25 LPH. que el “recurso” deberá intentarse en el plazo de 30 días siguientes a la fecha de la asamblea.... destacando nosotros, que tal vía no es propiamente recurso, sino propiamente una acción de impugnación declarativa de nulidad, es ese y no

³⁵ Art. 25 LPH

³⁶ Arts- 1346 ss C. Civil.

³⁷ Nota 12, supra.

otro el mecanismo contemplado en la ley, en tanto lo que se peticiona no es la revisión, análisis, confirmación o revocación de una decisión previa, que sería la materia propia de recurso, sino la declaratoria ab initio de algo contrario a la ley o que constituye abuso de derecho.

Al establecer el término para su ejercicio, nada dice la ley si se trata de días continuos o hábiles, por lo cual deberá recurrirse a lo dispuesto en torno a ello en el propio Código Civil,³⁸ y concluiremos debe entenderse es un plazo de días continuos, contándose a partir del día siguiente a los en que se ha verificado el acto que de lugar al lapso.

El cómputo para preservar la igualdad y principio de conocimiento de su ejecución, dependerá de la forma como se hubiere adoptado el acuerdo y si a él se le dio el proceso de custodia o registro que contempla la ley o no, en el último de los casos, el inicio del lapso solo tendrá lugar, como debe ser, desde el momento que el interesado haya podido fehacientemente tener conocimiento del mismo³⁹.

Trámite del recurso. Órgano competente

De manera no perfecta impone las reglas de la materia el legislador especial, pues si bien no especifica claramente cual sea la autoridad judicial competente al referirse a la vía de acción (recurso), debe deducirse que lo sea el competente por razón de la cuantía en que se estime el asunto debatido y el territorio de ubicación del inmueble en lo que toca a competencia territorial, pero eso sí, el trámite será siempre el de Juicio breve independientemente del Tribunal a quien corresponda conocimiento del asunto⁴⁰.

Se observa que hay por lo pronto una clara diferencia con otro de los recursos judiciales que ampara la existencia de la comunidad condominial, cual es el del caso de negativa a convocatoria de ásamela, ya examinado *supra*, que si precisa es el Juez de Departamento (hoy de Municipio) el competente para dilucidar el asunto⁴¹.

³⁸ Art. 12 Cc.

³⁹ Aparte primero Art. 25 LPH.

⁴⁰ En ese sentido en los comentarios de la obra de Lino Salis, se destaca que en la Ley española el Juez competente, lo será el que por cuantía le corresponda conocer del asunto. O. cit, p. 246.

⁴¹ Art. 24 LPH.

Se trata, a nuestro entender de manera clara, de un proceso contencioso, para resolver una acción de nulidad específica y especial, fundada en las solas causas de violación de los principios legales que rigen forma y contenido de las resoluciones especiales que deben adoptarse por los propietarios con ocasión del manejo y bienes comunes afectos al régimen de propiedad horizontal, o que al ser adoptadas, aun por las mayorías contempladas en la ley, infringen o causan un daño injustificable al resto de los propietarios pues han sido en tal sentido adoptadas con abuso de derecho⁴².

No tenemos duda alguna en que ese proceso es netamente de jurisdicción contenciosa, y por tanto resultará apelable.

Aun cuando pudiere imaginarse que en los supuestos en que el fundamento de la acción lo sea solo la violación de un quórum legal o del documento de condominio, y que por tanto no ameritará apertura de lapso probatorio, en los demás casos no cabe duda que deberá abrirse debate probatorio, para que con todos los medios contemplados en la ley pueda quedar demostrado si lo resuelto es contrario a lo dispuesto en la ley o el documento de condominio o si constituye o no un acto, que a pesar de fundarse en el derecho existente, se extralimita e injustificadamente causa un daño en el derecho de los demás.

A diferencia de lo antes expuesto no ocurre lo mismo en otros casos de impugnación o regulación de las decisiones por parte de la autoridad judicial, como se lo refirió precedentemente en este análisis⁴³, en tanto no hay allí intereses contradictorios sino una simple petición unilateral para que el juez provea sobre una dis-conducta de quien debe realizar un acto contemplado en la ley (a pesar de venir obligado a convocar la asamblea, no lo hace en el tiempo y condiciones contemplados por la norma).

Así pues que la acción de impugnación (nulidad) será una deducida bajo la forma de una demanda ordinaria, con todos los requisitos del 240 del Código de Procedimiento Civil (Cpc), cuyo fundamento de petitum lo será la infracción de las disposiciones en materia de quórum, necesidad, pertinencia y objeto de las decisiones adoptadas en el acuerdo o con la consulta.

⁴² Art. 25 encabezamiento LPH.

⁴³ Art. 24 LPH.

En torno a la posibilidad de que se adopten medidas cautelares que garanticen la eficiencia de lo resuelto con miras a dilucidar un conflicto de intereses sobre bienes o derechos comunes la LPH destaca que la impugnación no suspende los acuerdos viciados, pero por igual reserva a la prudencia del Juez, y con las precauciones del caso, el que pueda decretarse una suspensión provisional, si así lo pidiera la parte.

La norma nuevamente resulta enrevesada en su redacción, y aparea hasta virtual contradicción, pues si se parte de que no debe suspenderse la ejecución de lo resuelto, ningún sentido cabe autorizar al funcionario judicial, para que con las precauciones del caso, si pueda hacerlo temporal o provisionalmente.

A nuestro juicio más bien, lo que se le destaca al Juez, es la especial prudencia que debe tener cuando por alguna causa extraordinaria considere imprudente permitir la ejecución de lo acordado por los co-propietarios, siempre con miras a la irreparabilidad de un eventual daño que se ocasione a los bienes o intereses comunes, y con motivo de lo cual, al menos hasta se dicte con la premura del caso, la resolución final que dilucide el conflicto de intereses.

En España el asunto se interpreta de una manera más cónsona con la intencionalidad de las cautelas, y se concluye destacando que la suspensión si procederá cuando así lo determine la autoridad Judicial, pero en el ínterin, el acuerdo será plenamente exigible⁴⁴.

En cuanto a la legitimación pasiva, esta debe ser soportada evidentemente por la comunidad condominial, que no por los co-propietarios individuales ni el administrador o representante de la Junta de Condominio, que son simples ejecutores de los órganos de administración del condominio.

Para algunos autores, por igual, se considera que carecen de legitimidad activa aquel o aquellos condóminos que hubieren votado a favor de la medida impugnada, en tanto pareciera impertinente reconocerles potestad de accionar contra lo que ellos mismos aprobaron⁴⁵.

⁴⁴ Salis, O. cit, p. 246 quien cita al respecto el Art. 4 de la LPH.

⁴⁵ Salis, op. cit., p. 242. Para nosotros, sin embargo tratándose de violaciones que pueden lesionar el orden público, como todo lo que atiene al orden condominial, nada se opone a que quienes hayan apoyado el acuerdo impugnado puedan luego accionar por la violación de ley.

Se plantea por igual Salis si el Administrador del Condominio puede tener legitimación para impugnar él, el acuerdo discutido y aprobado bajo su dirección o instancia, lo cual refuta tajantemente en tanto su función como tal es cumplir con esa voluntad colectiva que representa, salvo que, en su cabeza recaiga además la condición de con-dueño, en cuyo caso y como tal, si tendría la cualidad necesaria para impugnar el acuerdo⁴⁶.

En torno a la materia vinculada a la violación de principios legales e inclusive garantías constitucionales de los sujetos integrantes de un sistema de propiedad horizontal, cabe por igual plantearse la posibilidad del ejercicio de acciones de Amparo, cuando con aquellas de alguna manera se ha infringido o se vulnera el campo de las garantías o derechos constitucionales de los individuos, y ello ha sido en efecto aceptado por nuestro órganos judiciales, e inclusive, la vulneración de derechos de la propia entidad comunal, todo claro está sin caer en los excesos que se vienen viendo en torno al ejercicio indiscriminado y sin sentido de ese especial recurso extraordinario⁴⁷.

V. CONCLUSIONES

Como se lo observa, es esta una materia claramente diferenciada de los supuestos ordinarios en que el legislador regula lo relacionado a comunidades, y conflictos de intereses entre condueños y copropietarios. En este caso se deben preservar principios y situaciones que dimanen de una institución muy especial, como lo es la Propiedad Horizontal, donde deben concurrir los intereses para lograr el mejor uso y preservación de bienes y derechos comunes...

Hay en tal sentido, y como lo hemos dejado demostrado, recursos y medios propios para brindar protección a esas situaciones, no permitiéndose que se usen las vías ordinarias similares, ni que haya concurrencia de medidas o medios para ello.

⁴⁶ O. cit p. 247, y en igual sentido, Branca, Comentarios, p. 485 citado por Salis.

⁴⁷ Al respecto vale la pena revisar entre otras las decisiones de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia venezolano, insertas en el tomo CCXX y CCXXI, números 215-05 y 462-05-a de la compilación Jurisprudencial de Ramírez y Garay., Ramírez & Garay, Venezuela.

Es de destacada importancia que todos los sujetos que tienen intereses en lo que atiene a los bienes y derechos comunes tengan claros cuales son sus derechos en torno a los bienes susceptibles de apropiación individual y cuales los que atañen a los bienes y derechos comunes, y cuales y de que manera se deben ejercer los remedios que establece la ley.

VI. BIBLIOGRAFÍA BÁSICA

- AEBY, Frédéric, *La propriété des appartements, Ses aspects juridiques et pratiques*, Deuxieme edition, Etablissements Emily Bruylant, 1967, Francia.
- AGUILAR GORRONDONA, Jose Luis, *Derecho Civil IV, Contratos y Garantías*, 16ª Edic. Edit. Ucab, 2006.
- BRICEÑO, Rafael Angel, *De la Propiedad Horizontal*, 2ª. Edic. Graficas, Tao, Venezuela 1996.
- FONTBONA, Francisco I J., *Estado Prehorizontal*, 2ª Edc. EDT. Rolandino, Argentina, 1970.
- MARTINEZ DIAZ, Andrés, *La propiedad horizontal y su administración*, Segunda edición, Edit. El Profesional Ltda, Colombia, 2004.
- PITTIER SUCRE, Emilio, *El abuso del Derecho, en Derecho de las Obligaciones del Nuevo Milenio*, Edit. Acienpol, Torino, Venezuela. p. 563 ss.
- VEGAS ROLANDO, Nicolás, *La Venta en Propiedad Horizontal*, Edit. Magón, Venezuela, 1986.
- , *La propiedad Horizontal en Venezuela*, 2 Vols. Edit. Magón, Venezuela, 1985.