



# Mejoras en áreas comunes del edificio

**MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ** | EL UNIVERSAL

martes 29 de junio de 2010 **11:32 AM**

Es importante conocer la Ley de Propiedad Horizontal cuando se desea hacer remodelaciones, alteraciones, rehabilitaciones, obras o cambios en la fachada del edificio. Precisamos de seguidas una situación planteada en nuestro carácter de abogado en relación a un edificio ubicado en Ciudad Guayana, Venezuela.

Cuando los miembros de la comunidad que habita el edificio (propietarios, inquilinos o poseedores de apartamentos) proyectan remodelar, restaurar, rehabilitar, modificar, alterar, pintar o cambiar la fachada del inmueble deben lograr el acuerdo de la mayoría representada por el setenta y cinco por ciento (75%) de esa comunidad. De lo contrario, vale decir, cuando no existe tal mayoría, la construcción o remodelación es ilegal y puede ser objeto de reclamo por cualquier vecino que discrepe o disienta de lo anterior. Si a pesar de no contar con la mayoría indicada, los interesados ejecutan las refacciones en el edificio, corren el riesgo de que un vecino molesto por las alteraciones efectuadas proceda a ejercer una demanda por daños y perjuicios. Esto incluirá la solicitud de demolición de las obras o restitución al ambiente original. Siendo así, la mayoría de las veces ocurre que el tribunal le da la razón al vecino reclamante vista la evidente violación a sus derechos. La comunidad organizada autora de las remodelaciones en el edificio debió actuar conforme a derecho y no lo hizo.

El Art.9 de la ley citada estatuye: "...las mejoras de las cosas comunes solo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento de los propietarios. Tales mejoras, podrán ser suspendidas por la autoridad judicial, a solicitud de uno o más propietarios, por los motivos siguientes: a) Cuando fuesen contrarias a la ley o al documento de condominio..., d) Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio..., e) Cuando lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios...".

Ahora bien, aunque se haya reunido la mayoría referida, sí es posible atacar la decisión de remodelar o cambiar la estructura del edificio, ya que el artículo 25 de la misma ley reza: "...Cualquier propietario podrá impugnar ante el juez los acuerdos de la mayoría por la violación de la ley o del documento de condominio o por abuso de derecho...". De manera que el vecino que manifieste diferencia de opinión en cuanto a los cambios en la fachada del edificio por las remodelaciones, mejoras, alteraciones, restauraciones, rehabilitaciones u otras modificaciones (mantenimiento) en las áreas comunes puede lograr que un juez ordene la suspensión inmediata o demolición de las obras de ingeniería realizadas.

Abogado en Venezuela  
Profesor UCV, UCAB y USM  
[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)

[Más artículos de esta firma »](#)



 Modulos Digitales

[Publica aquí](#)

## iParticipa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado

### Acceso rápido a:

[RSS](#)
[» Correo Diario](#)
[» Movil](#)  
[» Obituarios](#)
[» Carteles y Edictos](#)

[Ver Jornada completa »](#)

Lo último

Lo recomendado



**INTERNACIONAL.** Aspirantes republicanos evitan compromiso de apoyar a quien resulte elegido

[Comentarios \(0\)](#)

**NACIONAL Y POLÍTICA.** Capriles: "El Revocatorio es la única alternativa viable"

[Comentarios \(0\)](#)

**FÚTBOL.** Brasil remontó a Paraguay y rescató un punto de oro en Asunción

[Comentarios \(0\)](#)

**FÚTBOL.** Uruguay derrotó a Perú y es líder de las eliminatorias

[Comentarios \(0\)](#)

**FÚTBOL.** Argentina triunfó con autoridad ante Bolivia

[Comentarios \(0\)](#)

**FÚTBOL.** Noel Sanvicente revoluciona el once inicial vinotinto

[Comentarios \(0\)](#)

**FÚTBOL.** Colombia para en seco al líder Ecuador de la mano de Bacca y James

[Comentarios \(0\)](#)

### Síguenos desde:



### Lo más...

Leído Comentado

1. La asesoría económica de Maduro
2. Reducción de la violencia en un 50%
3. Velas en medio de los apagones
4. El general Linares Alcántara
5. El camino hacia la paz
6. Lecciones de la lluvia
7. Pdvs
8. Alerta de Estado fallido
9. El que no hace le hacen...

de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

**correo** (obligatorio)

crucita@yahoo.com.ve

**clave** (obligatorio)



.....



INGRESAR

**El Universal** respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

**El Universal** no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

**El Universal** no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

**El Universal** se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

**Alianzas**

**EL UNIVERSAL**

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2011