

Cobranza judicial de las cuotas de condominio

¿Es legal que la junta de condominio cobre los montos que ella decida?



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 7 de julio de 2013 12:00 AM

El propietario del apartamento adeuda: i) las cuotas ordinarias de condominio desde mayo de 2011 hasta la presente fecha; ii) una cuota extraordinaria aprobada en asamblea de propietarios; iii) los intereses moratorios; iv) la indexación en virtud de la devaluación de la moneda y los costos del proceso judicial.

En nuestra condición de abogados del condominio del edificio exigimos al demandado el pago inmediato por vía ejecutiva de las cantidades señaladas. El fundamento de la demanda es el artículo 630 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH). Los recibos de condominio tienen fuerza de título ejecutivo.

El tribunal admitió la demanda y ordenó la citación del deudor. Lo importante de este juicio es que se obtuvo medida de embargo ejecutivo contra el demandado para garantizar el cobro efectivo de las cuotas atrasadas. Los documentos que pidió el juez para otorgar esta medida fueron: 1) Estado de la cuenta o cuotas por cobrar ordinarias y extraordinarias del condominio en relación al apartamento en cuestión, vale decir, los recibos de cobro de los meses no pagados por el dueño. 2) El instrumento poder conferido por la junta de condominio del edificio a los abogados actuantes en el proceso.

Nos preguntan: ¿es legal que la junta de condominio cobre los montos que ella decida? La respuesta está en el artículo 14 de la LPH: "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, ... 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 la ley". El juez constató que la demanda está apoyada en los documentos referidos en la norma citada: recibos de cobro por gastos comunes del edificio. Por lo tanto, aprobó la medida de embargo ejecutivo sobre los bienes muebles e inmuebles propiedad del demandado hasta cubrir la cantidad adeudada y lo condenó a pagar los recibos que se causen hasta el día de la publicación de la sentencia. En consecuencia, la junta de condominio con esta cobranza creó un precedente en la comunidad de poseedores de los demás apartamentos del edificio, quienes de inmediato se pusieron al día con sus pagos pendientes.

Doctor en Derecho

[@UCV_MAR](#)

asomivis@gmail.com

www.protejase.com.ve

[Más artículos de esta firma »](#)



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 \(0\)](#)

Lo más...

Leído

Comentado

1. ¿Turismo inclusivo en Venezuela?
2. Odisea
3. Chanel en La Habana
4. Tongonear
5. Un país de excepción
6. Brasil, el tren que Argentina perdió
7. El dios de carne y hueso
8. Hitler fue un "demócrata"
9. Inseguridad segura

¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)

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.

Comentarios (115)

páginas:

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | >

Por **Jose Gonzalez**
12.10.2013
12:15 PM

Los montos cobrados por la junta de condominio tienen que estar sustentados bajo una estricta información a todos los propietarios, en los cuales mensualmente, en los recibos, debería estar reflejado todos aquellos gastos del condominio, y la división entre el número de apartamentos para así ser lo más transparente posible y evitar cualquier malversación de fondos. De igual manera las cuotas extraordinarias deben estar sujetas a votación por los propietarios en la junta de condominio, donde quedara asentado por escrito la participación y decisión de cada propietario respecto a dicha cuota, y se respetará la voluntad de la mayoría.

Por **gabriela carolina centeno rodriguez**
22.07.2013
2:45 PM

es de interes mencionar que efectivamente para que el juez proceda a decretar la medida, es necesario la consignacion de los recibos de condominio siendo este el titulo ejecutivo por excelencia para la demostracion de la obligacion.

Por **Wilmen Rafael Ramos mader**
15.07.2013
11:40 AM

Aunque en las deudas por condominio deba un propietario, la Administración solo debe cobrar lo referente a los gastos comunes, y aquellos aprobados en Asamblea mayoritaria de propietarios, para gastos adicionales. Pero no es meno cierto que las moras de los recibos también generan intereses aplicables a la cuenta. Hago este comentario, porque el juez aplica lo concerniente a la solicitud de la demanda, tomando en cuenta los recibos de condominio y el poder de los abogados actuantes, pregunto si se considero por parte del juez, si la vivienda fue declarada principal, protegida por la Ley. Para efecto del embargo del inmueble, porque el embargo de lo muebles se hace efectivo para asegurar el pago de la deuda. Pero en total acuerdo con la medida adoptada por el Juan de la competencia.

Por **migleydis del carmen araujo blanco**
14.07.2013
12:48 PM

el caso que del deudor en las cuotas de condominio se encuentre moroso se tomara en cuenta las formalidades que asi se esten llevando a cabo dentro del reglamento interno de la misma, luego que si este no cumple el articulo 14 de LPH dnde se establece 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 afecto 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. y tambien se tomara en cuenta el art 630 cpc que señala el embargo de bienes para asi este pueda cubrir los gasto tanto del juicio como lo del propietario.

Por **Gian Piero Del Giudice**
10.07.2013
8:25 AM

A mi parecer, la representación la debe de hacer un abogado, al igual que los secretarios y jueces tienen la obligación de recibir el comunicado para verificación.

Por **carmen arteaga**
08.07.2013
4:05 PM

de acuerdo a la artículo 14 de la ley de propiedad horizontal, con las pruebas presentadas, el administrador puede solicitar la cantidad que estime como deuda, los montos no pueden ser contraproducentes

Por **HADA CELESTE HERNÁNDEZ VASQUEZ**
08.07.2013
12:43 PM

No es legal que la Junta de condominio cobre los montos que ella decide. Los cobros serán en proporción a los gastos generados durante el mes y a la alícuota correspondiente a cada apartamento. Si la gestión normal de cobro no da resultado. Entramos en el cobro judicial. Art. 14 de LPH. Las Planillas o Recibos de condominio expedidas por el administrador por los gastos comunes, tienen Fuerza Ejecutiva. Esto quiere decir que se podrá instaurar juicio contra el propietario que no pague (Previa autorización de la Junta de Condominio Art. 20 letra e). Según el Art. 630 CPC. empieza con el Embargo de bienes suficiente del propietario para cubrir el monto de la deuda y de los gastos del juicio. El Art. 633CPC. Dispone que en cualquier estado y grado del juicio podrá el demandado suspender el embargo si presta fianza o deposita el dinero para evitar el embargo; Los intereses si pueden incluirse en el juicio porque son un cobro accesorio del principal, pero no los gastos de cobranza.

Por **geraldine prato**
08.07.2013
11:49 AM

Al respecto del decreto de la medida, se debe demostrar la propiedad del inmueble de la persona demandada y los recibos del condominio, a la persona que este haciendo el reclamo, o en este caso la mayoría de los propietarios que conforman la junta de condominio, para aplicar el procedimiento Ejecutivo que establece el artículo 630 del CPC, que en caso de que el juez decreta la medida del embargo, se procede al remate de los bienes embargados; siendo esta la única vía legal para el cobro del propietario moroso, ya que el reglamento interno de la junta de condominio es nulo.

Por **Ambar Parra**
08.07.2013
9:23 AM

Conforme al art. 630 del CPC se decreta el embargo ejecutivo cuando se reclama vía ejecutiva una obligación dineraria. Y si bien, asume el carácter de preventivo, cuando se decreta en la vía ejecutiva, con la connotación que se puede practicar sobre inmuebles; no es menos cierto, que el legislador impone a quien opte en su reclamo judicial la vía ejecutiva, que una vez decretado el embargo de bienes se procederá respecto de éstos con arreglo a lo dispuesto por el Título IV, Libro Segundo, hasta el estado en que deben sacarse a remate las cosas embargadas; y en este estado se suspenderá el procedimiento ejecutivo hasta que haya una sentencia definitivamente firme en el procedimiento ordinario art. 634 CPC. Esto significa que el legislador, impone al actor embargante vía ejecutiva, coetáneamente con el proceso de cognición ordinario, adelantar la ejecución hasta el estado en que deben sacarse a remate las cosas embargadas, estado procesal en que puede suspenderse el adelanto de ejecución.

Por **Miguel Labbad**
07.07.2013
10:14 PM

Me parece una buena medida que se les exija el pago a los morosos por vía legal y que se aprobado el embargo, ya que esto influye en la calidad de servicio de los residentes en el edificio. Sería bueno aclarar si la junta de condominio puede imponer otras sanciones antes de llegar a tribunales, como por ejemplo quitarle la llave del ascensor hasta que se ponga al día con los pagos, medida que se ha escuchado aplicar en algunos edificios por sus juntas de condominio.

páginas:

[1](#) | [2](#) | [3](#) | [4](#) | [5](#) | [6](#) | [7](#) | [8](#) | [9](#) | [10](#) |



Alianzas

EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)
[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)
El Universal - Todos los derechos reservados 2013