

**IRREGULARIDADES EN EL CONDOMINIO  
ABOGADOS EN VENEZUELA CARACAS**

**[www.protejase.com.ve](http://www.protejase.com.ve)**

**[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)**

**+58 0212 753-9207**

**+58 0212 753-4220**

**+58 0212 753-7186**

**+58 0212 753-7258**

## **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – IRREGULARIDADES EN EL CONDOMINIO**

La Ley de Propiedad Horizontal prevé en el artículo 9 lo escrito a continuación: "... 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. Las reclamaciones serán formuladas ante los tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de la obra nueva". Asimismo, establece el artículo 25 de la misma ley: "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 la 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 la asamblea. Si no se hubiese convocado la asamblea o si no se hubiese participado el acuerdo tomado fuera de ella, los treinta (30) días indicados se contarán a partir de la fecha en que el recurrente hubiere tenido conocimiento del acuerdo. El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado, pero el Juez puede decretar esta suspensión a solicitud de parte interesada. A los efectos de este artículo se seguirá el procedimiento previsto... para los juicios breves". Citamos un caso de la práctica en nuestro carácter de abogados sobre un inmueble ubicado en Caracas. El artículo 9 de la Ley de Propiedad Horizontal remite al procedimiento interdictal de obra nueva en los supuestos allí regulados. Mientras que en las circunstancias descritas en el artículo 25, la Ley ordena acudir al juicio breve. Para atacar los actos que violen la ley especial o el documento de condominio, se tienen: el interdicto de obra nueva (Art.9) y la impugnación a que alude el artículo 25 de la misma Ley de Propiedad Horizontal. Sobre la alteración, modificación, rehabilitación, remodelación, restauración, revestimiento o cambios en la fachada de un edificio, debe constar el acuerdo de la mayoría representada por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios. No siendo así, la construcción es ilegal y puede ser objeto de demolición. Además el dueño del inmueble podrá demandar la indemnización por los daños ocasionados en su propiedad o posesión. Por último, el artículo 47 de la misma ley permite denunciar ante la autoridad competente las construcciones ilegales en edificios.

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.