

**JUNTA DE 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 – JUNTA DE CONDOMINIO**

La víctima afirma que la Junta de Condominio del edificio donde reside le violó sus derechos. Narra en la demanda que está en contra del Acuerdo adoptado por la Junta de Condominio, por eso procede a impugnarlo. Sostiene ser dueña del apartamento número X y que, con tal carácter, reclama la decisión tomada por algunos vecinos. Estos aprobaron abrir una cuenta bancaria, para que todos paguen además de la cuota reglamentaria, otra de Bs.X mensuales con destino a las áreas comunes. Increpa que hubo incumplimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, al documento de condominio que los rige y que incurrieron en abuso de derecho. Explica que, según esas disposiciones, son gastos comunes para todos, los autorizados con los votos del setenta y cinco por ciento (75%) por lo menos, de los propietarios. Por último, alega que, en cuanto a la convocatoria, se desconoció el Art. 24 de esa Ley, por no haberse verificado la notificación por la prensa nacional. Por su parte, la demandada plantea la defensa con el argumento de la caducidad del reclamo. En efecto, hace valer el texto del Art. 25 de la Ley de Propiedad Horizontal el cual restringe la posibilidad de queja de los acuerdos de asambleas dentro de los treinta días siguientes a la fecha de estas. Descartó asimismo la tesis del abuso de derecho (Art. 32 de la referida Ley), al esgrimir que se trata de una posición asumida por los poseedores de apartamentos para el bien común, por cuanto se busca mejorar las áreas comunes y evitar el deterioro del inmueble. Luego, las partes aportaron en conjunto la prueba fundamental en este tipo de procedimientos: las Actas de condominio. Siendo la oportunidad para dictar la sentencia definitiva, el Tribunal lo hizo en los términos siguientes. Si bien es cierto que está demostrado que la Junta de Condominio aceptó la voluntad expresada sin contar con la mayoría exigida por el legislador, también lo es que la propia norma jurídica establece límites de tiempo (caducidad) para el ejercicio de la acción con el fin de reclamar o impugnar los acuerdos de las asambleas de propietarios. En ese sentido, el Art. 25 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente consagra: "Los acuerdos de los propietarios & 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 & El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente &". En este caso, el Acta discutida es de fecha primero de marzo de 2006, y se evidencia que la quejosa estuvo presente en la celebración de la comentada asamblea, por lo tanto, quedó en conocimiento de la asamblea desde ese momento. En consecuencia, el recurso de impugnación debió intentarlo dentro de los treinta días calendarios consecutivos siguientes a la certificación de la asamblea. Pero, resulta que la demanda es admitida por el Tribunal el treinta de abril de 2006, lo que lleva a la conclusión que el recurso fue incoado de manera extemporáneo por tardío. Por lo razonado, el Tribunal declaró Sin Lugar la demanda a pesar de no haberse cumplido con el requisito de la mayoría requerida del "setenta y cinco por ciento" de los propietarios de apartamentos. Por ello, la práctica recomienda ejercer la acción de reclamo dentro del plazo regulado por la Ley.

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.