

**MEJORAS EN AREAS COMUNES DEL
EDIFICIO ABOGADOS EN VENEZUELA
CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – MEJORAS EN AREAS COMUNES DEL EDIFICIO

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 Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.