

PROPUESTA DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

TITULO PRELIMINAR

Disposiciones Generales

Ámbito de Aplicación

Artículo 1 La presente Ley será aplicable a:

a) Los apartamentos, locales y oficinas de un edificio susceptibles de aprovechamiento independientes, que tenga salida a la vía pública, directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo o una fracción de un piso o más de uno.

b) Las diferentes viviendas susceptibles de un aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquel o a la vía pública, podrá ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de propiedad sobre los demás elementos de la vivienda necesarios para su adecuado uso y disfrute tales como: suelos, cimentaciones, pasos, muros, fosos, patios, pozos, escalera, porterías, ascensores, terrazas, servidumbres y no hubiesen otorgado título constitutivo de propiedad horizontal. Estas comunidades se regirán en todo caso por las disposiciones de esta Ley, en lo relativo a la propiedad de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros.

c) Todos aquellos desarrollos urbanísticos construidos por el sector público o privado, que cumplan con los siguientes requisitos: 1.- que estén integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí, cuyo destino principal sea la vivienda, local u oficina, 2.- participar los titulares de estos inmuebles, viviendas o locales, con carácter inherente a dicho derecho, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, viales, instalaciones o servicios, a los que se le denominará comunidades agrupadas y por ende no posean título constitutivo de propiedad horizontal.

TITULO PRIMERO

De las viviendas y de las cosas comunes

Artículo 2° Las viviendas, locales u oficinas a que se refiere el artículo anterior podrán enajenarse, gravarse o ser objeto de toda clase de actos entre vivos por causa de muerte. En caso de enajenación de un apartamento o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de preferencia.

Artículo 3°. El uso y disfrute de cada vivienda, local u oficina estará sometido a las siguientes normas:

- a. Respetar las instalaciones generales o en provecho de otros propietarios incluidas en su apartamento, local u oficina;
- b. Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda, local u oficina las instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder;
- c. Consentir las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general, acordadas por el setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios, en las condiciones previstas en el artículo 9° de la presente Ley, teniendo derecho a que se le resarzan los daños y perjuicios.
- d. Permitir la entrada a su vivienda, local u oficina a los fines previstos en los literales anteriores;
- e. Usar y disfrutar de la vivienda, local u oficina conforme a la finalidad dada al inmueble. No podrán establecerse en ellos oficinas, comercios, industrias, laboratorios, depósitos, estacionamientos ni ninguna otra forma de actividad, si el inmueble fuere para vivienda, a menos que se le hubiere dado otro destino a determinadas partes del mismo;
- f. No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.
- g. No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

Artículo 4°. El propietario de cada vivienda, local u oficina podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del inmueble, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras a la Junta de Condominio, quienes deberán someterlo a la asamblea de copropietarios, la cual será aprobada con un 55% del valor básico de la vivienda o del coeficiente de participación para aquellos que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal y 55% de la totalidad de los comuneros, para aquellos que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración o modificación alguna y si advierte la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo a la Junta de Condominio.

Artículo 5°. Son áreas y cosas comunes a todas las viviendas multifamiliares, locales u oficinas, que posean o no título constitutivo de Propiedad Horizontal, en cuanto le sean aplicables las siguientes:

- a. La totalidad del terreno que sirvió de base para la obtención del correspondiente permiso de construcción;
- b. Los cimientos, paredes maestras, estructuras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras, ascensores y vías de entrada, salida y comunicaciones;
- c. Las azoteas, patios o jardines.

d. Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de una vivienda, local u oficina necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste;

e. Los locales destinados a la administración, vigilancia, alojamiento de porteros o encargados del inmueble, y la vivienda destinada a la conserjería;

f. Los locales y obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes;

g. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares;

h. Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común;

i. Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada una de las viviendas, locales u oficina, caso en el cual el puesto asignado no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con la respectiva vivienda, local u oficina. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de viviendas, locales u oficinas del inmueble. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen.

j. Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada una de las viviendas, locales u oficinas a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento, local u oficina no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local;

k. Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada una de las viviendas, locales u oficinas;

l. Serán asimismo áreas comunes a todas las viviendas y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular las viviendas, oficinas, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.

m. todas las demás áreas y cosas comunes que se determinen en el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal.

Parágrafo Único: Para los casos previstos en el literal c del artículo primero de la presente Ley se considerarán áreas comunes a esos desarrollos urbanísticos las que determine el documento de parcelamiento; y la contribución del propietario a esos

gastos comunes será en función de la alícuota que se determine en el citado documento de parcelamiento.

Artículo 6°. Los derechos de cada propietario en las cosas y áreas comunes son inherentes a la propiedad de las respectivas viviendas, locales u oficinas, inseparables de ellas y se considerarán comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2.

Artículo 7°- A los fines de determinar la participación de los copropietarios en el mantenimiento de las áreas comunes de los inmuebles que posean título constitutivo de Propiedad Horizontal, deberá fijarse considerando el área de cada vivienda, el estimativo de utilización de los bienes de uso común y de los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad.

Tales coeficientes o porcentajes de participación así determinados, servirán de base para fijar el monto de las cuotas a cargo de cada uno de los inmuebles, que deberán cancelar sus propietarios para contribuir a las expensas necesarias a la administración, mantenimiento, reparación y conservación de los bienes, áreas y servicios de uso común; determinándose así que la cuota de participación será la sumatoria de todos los factores indicados en el primer aparte del presente artículo.

Para aquellas viviendas multifamiliares que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, la cuota de participación será de manera proporcional en función del número de copropietarios que posean en el inmueble.

La cuota de participación de los urbanismos establecidos en el literal c, del artículo 1 de la presente ley, será la que determine el documento de parcelamiento.

Artículo 8°. Cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás, salvo que de conformidad con esta Ley se haya atribuido su uso exclusivo a una determinada vivienda, local u oficinas o a determinadas viviendas, locales u oficinas. No podrán acordarse la división de las mismas sino en los casos en que lo autorice la presente Ley o la Asamblea de los Copropietarios por el voto de las dos terceras (2/3) partes de sus miembros, y en este último caso siempre y cuando se obtengan los permisos de las Autoridades competentes.

Artículo 9°. Las mejoras de las cosas comunes sólo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75 %) de los propietarios, tales mejoras podrán ser sometidas por la autoridad judicial a solicitud de uno (1) u más propietarios por los motivos siguientes:

- a. Cuando fuesen contrarias a la Ley o al documento de condominio;
- b. Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble;
- c. Cuando su costo no esté debidamente justificado;
- 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 obra nueva.

Artículo 10. Para construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones o realizar actos que afecten la conservación del inmueble se requiere el consentimiento unánime de los propietarios, siempre y cuando se obtenga el permiso correspondiente de las autoridades competentes.

Artículo 11. Son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

a. Los causados por la administración, conservación, mantenimiento, reparación o reposición de cosas comunes;

b. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75 %) por lo menos, de los propietarios;

c. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Parágrafo Único: Serán gastos no comunes los causados por efecto del atraso en el pago de las contribuciones de los gastos comunes los cuales le corresponderán al copropietario que los genere, así como aquellos gastos que por su naturaleza le sean inherente a cada propietario; los mismos serán cargados en su planilla de liquidación.

TITULO SEGUNDO

De las Obligaciones de los Propietarios

Artículo 12. 1. Son obligaciones de cada propietario:

a) Contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a una vivienda bien por esta Ley o por el documento de condominio para aquellos inmuebles que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, serán por cuenta del propietario de dicha vivienda la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes; así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Así mismo estará obligado al pago de los gastos no comunes a que se refiere el parágrafo único del artículo anterior.

b) En el instrumento público mediante el cual se transmita, por cualquier título, la vivienda, local u oficina, el transmitente deberá presentar la solvencia de condominio emanada por el ente administrador, al momento de protocolizarlo por ante la oficina de registro inmobiliario correspondiente.

c) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualesquiera de los propietarios, estén o no incluidas en su vivienda, local u oficina, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos.

d) Mantener en buen estado de conservación su propia vivienda o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder.

e) Consentir en su vivienda, local u oficina las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el artículo 4, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados.

f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7 de esta Ley, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de emergencia.

g) Asistir por si o mediante representante debidamente autorizado, a las asambleas ordinarias y extraordinarias que se convoquen.

h) Comunicar a quien ejerza las funciones de administrador de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda, local u oficina en un lapso no mayor de 60 días continuos, contados a partir de la fecha de protocolización.

i) Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su vivienda en favor de los propietarios restantes. en tal caso la vivienda abandonada se hace común a estos en proporción a la cuota de participación que le corresponde sobre los bienes comunes de todas las viviendas o locales. el propietario que abandone su vivienda o local deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio acompañada del documento donde conste el abandono.

j) Será obligación del propietario que forme parte de las comunidades agrupadas previstas en el literal c del artículo 1 de la Presente Ley, el pago tanto de la cuota de mantenimiento que establezca el documento de condominio, así como aquellas cuotas que correspondan al mantenimiento general del urbanismo.

2. Será obligación de la comunidad: la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales de salidas, habitabilidad y seguridad.

Artículo 13. La obligación del propietario de una vivienda, local u oficina por gastos comunes sigue siempre a la propiedad de la vivienda local u oficina, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto. Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento.

Artículo 14. Las contribuciones para cubrir los gastos comunes podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por quien ejerza sus funciones. Dichas contribuciones

deberán ser pagadas al administrador por el propietario del inmueble dentro de los 30 días siguientes a la presentación de la planilla de liquidación de gastos comunes. Debiendo el propietario notificar oportunamente al administrador del pago realizado, a los fines de obtener el recibo original debidamente cancelado, por ser este el documento que libera la obligación del pago.

El propietario que no efectúe el pago dentro del plazo previsto en el primer aparte del presente artículo, deberá efectuarlo a la persona autorizada por el administrador para recibirlo, sólo pena de incurrir en lo previsto en el último aparte del artículo 1286 del Código Civil; y por ende estará obligado a sufragar todos los gastos que por efecto de ese incumplimiento se genere a tenor de lo dispuesto en el artículo 1297 del referido Código. No obstante el propietario que faltare a la obligación responderá de forma individual civil, penal y administrativamente por los daños y perjuicios que cause a la comunidad o a cualquiera de los copropietarios; sin perjuicio de las acciones legales a las que haya lugar por efecto tal incumplimiento. Los intereses de mora serán del 12% anual. Las liquidaciones o la planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios, respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes y aquellas que contengan gastos no comunes tendrán fuerza ejecutiva.

Artículo 15. Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá el privilegio especial indicado en el Ordinal 4° del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código. Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil. Prescribirá a los 20 años la obligación a pagar los atrasos en el pago de las cuotas de participación.

Artículo 16. En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por lo menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las proporciones dichas. Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble, éstos tendrán derecho a adquirir a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que retirasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble.

Artículo 17. Si la destrucción o amenaza de ruina del edificio no alcanzare las proporciones indicadas en el artículo anterior, los propietarios decidirán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Si ésta fuere acordada, los gastos correspondientes serán considerados como comunes.

TITULO TERCERO

De la Administración

Artículo 18. 1. La administración de los inmuebles de que trata esta Ley corresponderá a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio, deberá estar integrada por tres copropietarios por lo menos y de su seno se elegirá un presidente un vicepresidente y un secretario; así mismo se elegirán tres suplentes que llenarán sus faltas. La Junta de condominio será electa por la asamblea de copropietarios y durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones pudiendo ser reelectas.

2. Para aquellos urbanismos en los cuales se haya producido la protocolización de la venta del 10% de las viviendas, locales u oficinas, se constituirá una junta de condominio de carácter provisorio, la cual estará integrada por 1 representantes del ente constructor, y 2 propietarios, quienes podrán elegir un administrador de carácter provisorio, para que realice los actos de administración y conservación que se le señalan en la presente Ley. Esta junta de condominio permanecerá en sus funciones hasta que se protocolice la venta del 75 % de las viviendas, locales u oficinas, momento para el cual se deberá convocar en un plazo no mayor de 30 días una Asamblea de Copropietarios para elegir a la Junta de Condominio y el Administrador.

3. Para las comunidades agrupadas, la junta de condominio general estará compuesta por los presidentes de las comunidades integradas en la agrupación respectiva, quienes representarán a estas; y de su seno se elegirán un presidente general, un vicepresidente general y un secretario general.

La adopción de acuerdos para los casos en que la ley requiera mayoría calificada se exigirá en todo caso la previa obtención de la mayoría de que se trate en cada una de las juntas de condominio de las comunidades que integren la agrupación. La competencia de la junta de condominios general de la comunidad agrupada, únicamente se extienden a los elementos inmobiliarios, viales, instalaciones y servicios comunes. Sus acuerdos no podrán menoscabar en ningún caso las facultades que corresponden a las juntas de condominio de las comunidades de propietarios integradas en la agrupación de comunidades.

4. Las Juntas de Condominios previstas en el presente artículo decidirán por mayoría de votos y tendrán las siguientes atribuciones:

a) Vigilancia y control sobre la Administración.

b) Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios.

c) Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador;

d) Ejercer las funciones de Administrador cuando así lo decida la Asamblea de Copropietarios o cuando no se hubiere designado;

e) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar las medidas de urgencias que fueren necesarias, para la conservación y mantenimiento de estas, so pena de incurrir en responsabilidad civil, penal y administrativa por su negligencia en el cumplimiento de esta función;

f) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador;

g) Llevar el Libro de actas de Junta de Condominio, debidamente sellado por un Notario Público o un Juez de Municipio en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble y suministrar al administrador copias certificadas de cada una de las actas que se suscriban en dicho libro, so pena de responder civil, penal y administrativamente por su incumplimiento.

h) Ejercer la administración provisoria por un período máximo de treinta (30) días, en caso de haber una revocatoria del administrador por parte de la Asamblea de Copropietarios.

Artículo 19. La Asamblea de Copropietarios tendrá las siguientes facultades:

a) Nombrar y remover por mayoría de votos a la Junta de Condominio, quienes permanecerán un (1) año en sus funciones, pudiendo ser reelectas,

b) Nombrar por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador por un período de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales y su responsabilidad se rige por las normas del mandato. Será nula cualquier disposición contractual que estipule sanción o indemnización que contenga el pago de cantidad alguna por efecto de la revocatoria del mandato que realice la comunidad.

c) Aprobar previa aceptación del 75% de los copropietarios los gastos comunes, cuyos montos superen las 300 Unidades Tributarias, quedando exentas de esta formalidad o requisito, aquellas reparaciones que por efecto de emergencia ameriten su ejecución inmediata ó cuando por exigencia de un organismo público se requiera efectuar trabajos que coadyuven a la seguridad y mantenimiento del bien inmueble,

d) Aprobar o improbar por mayoría de votos la memoria y cuenta del Administrador.

e) Dar en arrendamiento áreas comunes que por su ubicación y destino no impidan el libre desenvolvimiento de los copropietarios, pero que puedan ser aprovechadas por la comunidad y cuyos dividendos serán destinados a satisfacer el gasto común, quedando de esta manera facultada la comunidad a través de su administrador de suscribir los contratos correspondientes.

f) Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad acordando las medidas necesarias o convenientes para el mejor servicio común.

Artículo 20. Corresponde al Administrador:

a. Cuidar y vigilar las cosas comunes;

b. Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación reparaciones menores de las cosas comunes;

c. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios;

d. Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes y si hubieren áreas comunes, viviendas o locales arrendados propiedad de la comunidad, recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a dichos gastos, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución;

e. Ejercer la representación de los propietarios en los asuntos extrajudiciales y judiciales, concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta

facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio;

f. Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos;

g. Llevar el Libros de actas de la Asamblea de copropietarios, Este libro deberá ser sellado por un Notario Público o un Juez de Municipio en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.

h. Informar dentro de un plazo máximo de tres (3) días hábiles a la comunidad de copropietarios los resultados de las Asambleas ordinarias o extraordinarias.

i. Presentar mensualmente un informe que deberá contener el listado de morosidad mensual, el estado de cuenta, el monto del fondo de reserva, monto de las prestaciones sociales y el monto de las cuotas extras aprobadas en la asamblea si las hubiere.

j. Presentar la cuenta anual de su gestión, para su aprobación. En caso de no haber aprobación por parte de la Asamblea de Copropietarios de la memoria y cuenta, el administrador queda obligado a convocar a una asamblea extraordinaria dentro de los 45 días siguientes a los fines de presentar los soportes que se correspondan a dicha gestión administrativa, para así acordar lo conducente.

k. Una vez terminada la relación contractual de administración, el administrador queda obligado a entregar a la Junta de Condominio o a quien esta designe el finiquito correspondiente a su gestión, conjuntamente con los soportes, en un plazo no mayor de 45 días haciéndose responsable de los daños y perjuicios que cause por tal retardo.

Parágrafo Único. La violación o incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo, por parte del administrador, dará lugar a su destitución, sin perjuicio de las acciones civiles, penales y administrativas a que haya lugar.

Artículo 21. El administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 18, literal e y 20 literal b de la Presente Ley.

Artículo 22. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todas las viviendas, locales u oficina será resuelto por los propietarios. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunas viviendas, locales u oficinas será resuelto por los propietarios de éstos.

Artículo 23. Las Asambleas de copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias. las ordinarias se celebrarán una (1) vez al año, en tanto que las extraordinarias se celebrarán cuando así se requieran. El administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una Asamblea de Copropietarios para deliberar sobre los asuntos a que se refiere el artículo 22 de la presente Ley, y debe, hacerlo cuando se lo exijan los

propietarios que representen por lo menos el 55% del valor básico de la vivienda o del coeficiente de participación para aquellos que posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal, 55% de la totalidad de los comuneros, para aquellos que no posean título constitutivo de la Propiedad Horizontal y el 55% del valor básico de la parcela para aquellos que posean documento de parcelamiento. Los propietarios interesados pueden ocurrir al Juez de Municipio de la respectiva jurisdicción para que convoque la Asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el administrador o por quien designe la comunidad de copropietarios.

La convocatoria de asamblea se hará de la siguiente manera: una primera convocatoria que se realizará con cinco (5) días de anticipación a la celebración de la Asamblea, en la cual deberá indicarse el lugar, día y hora de su realización, así como deberá indicarse en forma clara y precisa los puntos a tratar, debiendo ser publicada en un diario de circulación nacional. En caso de no concurrir un número de propietarios suficientes, como para tomar los acuerdos correspondientes se procederá a realizar una segunda convocatoria en los mismos términos señalados en la anterior, debiéndose adicionalmente enviar a cada uno de los copropietarios un ejemplar de esta convocatoria y fijar este en las entradas del inmueble, cumplidos como hayan sido estos requisitos se considerará válida la convocatoria a la Asamblea. En esta Asamblea las decisiones se tomarán en función de los asistentes, computándose además como votos favorables los de aquellos propietarios ausentes que hayan sido debidamente convocados y quienes una vez informados de los acuerdos adoptados por los presentes, no manifiesten su oposición ante el administrador, por comunicación expresa en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, por cualquier medio que permita tener constancia de la recepción, a fin de ser considerado su voto como desfavorable a la decisión, sin perjuicio de poder ejercer el correspondiente recurso de nulidad. De toda asamblea se levantará Acta que se estampará en el Libro de Acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.

Artículo 24. Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo al artículo precedente serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el Juez competente los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o por violación del documento de condominio cuando esta verse sobre las cosas y áreas comunes. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes contados a partir del vencimiento del término de oposición previsto en el artículo 23 de la presente Ley, so pena de caducidad.

El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado, pero el Juez discrecionalmente y con las precauciones necesarias, puede decretar esta suspensión provisionalmente a solicitud de parte interesada.

A los efectos de este artículo se seguirá el procedimiento del Código del Procedimiento Civil para los juicios breves.

TITULO CUARTO **Del Documento de Condominio**

Artículo 25. Antes de proceder a la enajenación de uno cualquiera de las viviendas, locales u oficinas de un inmueble, el propietario de este declarará por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Inmobiliaria de Registro, su voluntad de

destinarlo para ser enajenado por viviendas, locales u oficinas. Este documento contendrá además de la descripción de los títulos inmediatos de adquisición, los pisos, viviendas y dependencias de que consta, con especificación de los linderos de las viviendas, locales u oficinas, la descripción de las cosas comunes generales del inmueble y de las cosas comunes limitadas a cierto número de viviendas con expresión de cuales son esas viviendas; la indicación precisa del destino dado al inmueble, el valor que se le da al inmueble así como el estimativo de utilización de los bienes de uso común y de los demás factores de evaluación que incidan en el valor de la unidad y otras partes del inmueble susceptible de enajenación separada, fijándose de acuerdo con tales valores el coeficiente o porcentaje de participación que tengan los propietarios sobre el uso de las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del inmueble; los gravámenes que pesan sobre el edificio y cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar. Al protocolizar dichos documentos, el registrador estampará las notas marginales a que se refiere el Artículo 1.926 del Código Civil. Se acompañará el documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes, los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes, los de sus dependencias e instalaciones, y en su caso, los de sus modificaciones esenciales donde deben estar demarcadas claramente las áreas comunes. Todos los planos a que se refiere el aparte anterior deberán ser previamente conformados por el proyectista de la obra, o en su defecto por un profesional autorizado, quien hará constar que el inmueble corresponde a ellos y que no se alteran o modifican las áreas y los usos comunes del inmueble, sus anexidades y pertenencias de acuerdo al permiso de construcción. El documento de condominio podrá estar acompañado de un ejemplar del Reglamento de Condominio, el cual no podrá ser contrario a las disposiciones previstas en la presente Ley, ya que, el mismo solo podrá regular la convivencia de la comunidad para el cual se crea. Este Reglamento se podrá presentar al momento de la protocolización del referido documento de condominio o en fecha posterior. Será de obligatorio cumplimiento, pudiendo ser modificado por la Asamblea de copropietarios y versará sobre las siguientes materias:

1. Normas de convivencia entre copropietarios y uso de las cosas comunes del inmueble y de las privativas de cada vivienda, local u oficina;

2. Instalación en el inmueble de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios que no afecten la estructura, distribución y condiciones sanitarias de este;

3. Normas para el mejor funcionamiento del régimen.

Si otorgado el documento de condominio ocurren modificaciones en la construcción, deberán determinarse tales modificaciones en el documento complementario, antes de proceder a la venta.

Todas las especificaciones mencionadas en este Artículo, se considerarán reproducidas en el documento de enajenación o gravamen de cualquier vivienda, local u oficina, estacionamiento, depósito o maletero.

Parágrafo Único. Al destinarse un inmueble para ser enajenado en vivienda, local u oficina, no podrá excluirse del mismo ninguna porción del terreno que sirvió de base para la obtención del permiso de construcción ni ninguna de las anexidades o pertenencias del inmueble. Cualquier exclusión expresa o tácita que se hiciera en el Documento de Condominio no se considerará válida.

Artículo 26. Si el inmueble estuviere hipotecado no se protocolizará el Documento de Condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario.

Artículo 27. En el documento constitutivo de la hipoteca sobre inmueble destinado a ser enajenado por viviendas debe indicarse tal destinación y hacer mención expresa de los datos de registro del Documento de Condominio.

Artículo 28. Los propietarios de los apartamentos podrán modificar por unanimidad el Documento de Condominio con las mismas formalidades que esta Ley exige para su elaboración, quedando a salvo los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la modificación.

Artículo 29. Las disposiciones del Documento de Condominio y sus modificaciones producirán efectos incluso frente a los causahabientes de los otorgantes por cualquier título.

TITULO QUINTO

De las enajenaciones

Artículo 30. Los Registradores Inmobiliarios, Jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los documentos de enajenación, gravamen y comodato, que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esta Ley; y el arrendamiento cuyo objeto verse sobre la vivienda que de conformidad con el documento de condominio constituya la conserjería del referido inmueble. Así mismo deberán abstenerse de autenticar o protocolizar cualquiera de los documentos que estipule como forma de pago la moneda extranjera, en cuyo caso se efectuará la conversión de moneda extranjera al valor en Bolívares de conformidad con el tipo de cambio vigente.

Cualquier operación celebrada en contravención a esta disposición es nula de pleno derecho sin perjuicio de las sanciones civiles a que se haya lugar.

Artículo 31. No podrá registrarse ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre una vivienda, local u oficina si no se han cumplido las formalidades relativas a los planos arquitectónicos aprobados por los organismos correspondientes del inmueble y al documento de condominio establecido en el artículo 26.

No podrá enajenarse ninguna vivienda local u oficina sin haber obtenido previamente los permisos de habitabilidad.

Artículo 32. Los títulos a que se refiere el artículo anterior deberá contener:

- a. Las menciones correspondientes al Registro del Respectivo Documento de Condominio;
- b. La designación de la vivienda, local u oficina, con expresión del área correspondiente, situación, número o letra que lo distinga, linderos y demás circunstancias que sirvan para hacerlo conocer distintamente;
- c. El porcentaje que represente el valor atribuido al apartamento en relación con el fijado a la totalidad del inmueble.

Artículo 33. El contrato por el cual se enajena a título oneroso un inmueble es anulable a solicitud del adquirente cuando se establezca para éste la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación. La misma sanción civil acarreará la estipulación de que el adquirente se obligue por letra de cambio u otro documento negociable antes de la protocolización del correspondiente título.

Parágrafo Único. Sin embargo se podrá recibir todo o parte del precio o el adquirente se podrá obligar por letras de cambio u otros documentos negociables, antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación, y aun cuando el inmueble esté hipotecado, únicamente si se cumple cualquiera de los requisitos siguientes:

- a. Que quien recibe todo o parte del precio en dinero o en instrumentos negociables, sea el propietario del terreno donde el inmueble se va a construir y que destine dichos fondos a financiar la construcción;
- b. Que se haya otorgado el documento de condominio correspondiente o se hayan obtenido los permisos de construcción respectivos;
- c. Que el propietario del inmueble, en los términos que establezca el documento, constituya garantía fiduciaria para responder de la devolución de las cantidades recibidas y los daños y perjuicios que su incumplimiento pudiera ocasionar.

En caso de celebrarse el convenio de arras previsto en el artículo 1.263 del Código Civil, éstas no podrán exceder del porcentaje del precio del apartamento objeto de la negociación que fija el Reglamento, y siempre que de cumplimiento a lo establecido en los literales anteriores. El propietario debe fijar un plazo para cumplir su obligación de transferir la propiedad de lo vendido;

- d. Que quien recibe todo o parte del precio del inmueble, objeto del contrato, en dinero o en instrumentos negociables, pague al adquirente intereses, a las tasas corrientes en el mercado inmobiliario institucional, sobre las cantidades recibidas.

Artículo 34. En los contratos de venta de viviendas cuyos precios haya de pagarse mediante cuotas, no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas dé lugar a la resolución del contrato o a la pérdida del beneficio del término que tenga el comprador respecto a las cuotas sucesivas, sino después de transcurrido cuarenta y cinco (45) días que se contarán a partir de la fecha de vencimiento de la primera cuota insoluta.

Artículo 35. Resuelto el contrato de venta del inmueble a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso de la vivienda, equivalente al monto del interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, además de los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

Si se ha convenido que las cuotas pagadas queden a beneficio del vendedor a título de indemnización, el Juez según las circunstancias podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio total de la vivienda.

Artículo 36. Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes dan al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra.

Artículo 37. La enajenación de las viviendas, locales y oficinas que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada vivienda de acuerdo con el artículo 7.

A tal efecto, en el documento de enajenación se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado la vivienda , local u oficina y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que le corresponda a su parte proporcional en el monto de la hipoteca. Sólo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrán emitirse letras de cambio u otros documentos negociables. Tanto los pagos que deben hacer el adquirente, el enajenante, como los que deben hacer el acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario.

TITULO SEXTO

CAPÍTULO PRIMERO De los Procedimientos

Artículo 38. Serán competentes para conocer de las demandas que interponga la comunidad de copropietarios por efecto de la falta de pago de cuotas de participación, los Tribunales de Municipio o de Primera Instancia de la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, y según la cuantía.

Artículo 39. El libelo de demanda deberá cumplir con los requisitos previstos en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 40. Recibido el libelo de demanda, se procederá a la admisión de la misma, dentro de los dos (2) días de despacho siguientes.

Artículo 41. Admitida la demanda se ordenará la citación del demandado de conformidad con lo previsto en el Capítulo Cuarto del Código de Procedimiento Civil, para lo cual el Tribunal librará la correspondiente boleta de citación en la que indicará el día y la hora acordada para la celebración de la audiencia preliminar, la cual tendrá lugar al quinto (5) día de despacho siguiente, una vez conste en autos la práctica de la citación o la última de ella en caso de ser varios los demandados.

Artículo 42. Para los efectos de las sentencias interlocutorias, que se dicten, el Tribunal Superior que conozca de esta, deberá dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al recibo del expediente, y previa audiencia oral de parte, decidir la apelación. En caso de no comparecer la parte apelante a la audiencia fijada por el Tribunal, se entenderá que desistió de la apelación intentada.

Artículo 43. Si el demandante no compareciere a la audiencia preliminar, se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se hará constar en un acta, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá apelar por ante el Tribunal de la causa dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia. Dicha

apelación, será oída en ambos efectos, debiendo el Tribunal Superior decidir dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al recibo del expediente, y previa audiencia oral de parte, si confirma o revoca la decisión dictada por el Tribunal de Causa.

En caso de no comparecer la parte apelante a la audiencia fijada por el Tribunal se entenderá que desistió de la apelación intentada.

Artículo 44. La no comparecencia del demandado o los demandados por sí o por apoderado a la audiencia preliminar, se considerará como rechazada la conciliación.

Artículo 45. La no comparecencia de cualquiera de las partes al acto conciliatorio, solo será justificado cuando existieren fundados motivos para la incomparecencia por caso fortuito o fuerza mayor plenamente comprobables a criterio del Tribunal.

Artículo 46. En la audiencia preliminar el Juez de causa deberá, personalmente mediar y conciliar las posiciones de las partes, tratando con la mayor diligencia que estas pongan fin a la controversia, a través, de los medios de la auto composición procesal, mediante sentencia en forma oral que dictará de inmediato, homologando el acuerdo de las partes, la cual hará constar en acta y tendrá efecto de cosa juzgada.

Artículo 47. La audiencia preliminar, podrá prolongarse en el mismo día, una vez vencida las horas de despacho, hasta que se agotare el debate, previa aprobación del Juez. En todo caso si no fuere suficiente la audiencia fijada para agotarse completamente el debate, este continuará al día de despacho siguiente y así cuantas veces sea necesario hasta agotarlo.

Artículo 48. Concluida la audiencia preliminar, sin que haya sido posible la conciliación, el demandado deberá dentro de los cinco (5) días de despacho siguiente, consignar por escrito la contestación de la demanda, determinando con claridad cuales de los hechos invocados en la demanda, admite como ciertos y cuales niega o rechaza, y expresar así mismo los hechos o fundamentos de sus defensas que creyere conveniente alegar. Se tendrán por admitidos aquellos hechos indicados en la demanda respectiva, de los cuales, al contestar la demanda no se hubiere hecho la requerida determinación, expuesto los motivos del rechazo ni aparecieren desvirtuados por ninguno de los elementos del proceso.

Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro del lapso indicado en este artículo, se le tendrá por confeso, en cuanto no sea contrario a derecho la petición del demandante y nada probare que le favorezca.

Artículo 49. Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, deberá el demandado oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva, en dicha oportunidad el demandado podrá proponer reconvención, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía, la negativa de la admisión de la reconvención, no tendrá apelación. De ser opuesta las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez, o la incompetencia de este, el Tribunal se pronunciará sobre estas en la misma oportunidad de ser opuesta o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia, contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o de la competencia, estos se tramitarán en cuaderno separado y el

proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

Artículo 50. A petición de parte, podrá el juez de causa acordar las medidas cautelares que considere pertinentes, a fin de evitar que se haga ilusoria la pretensión, para lo cual no requerirá de caución alguna por parte del solicitante, toda vez que las planillas de liquidación tienen fuerza ejecutiva y por ende se considera la presunción grave del derecho que se reclama. Contra dicha decisión se admitirá apelación en un solo efecto dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, contados a partir de la fecha del auto en el que se acuerde la medida. El tribunal Superior, que conozca de la apelación deberá decidir de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la presente Ley.

Artículo 51. Al día siguiente del vencimiento del lapso de emplazamiento para la contestación de la demanda, quedará el juicio abierto a prueba sin necesidad de decreto o providencia del juez, a menos que por deberse decidir el asunto sin prueba el Juez lo declare así al día siguiente de dicho lapso, para lo cual se procederá según lo previsto en los artículos 389, 390 y 391 del Código de Procedimiento Civil. El término para promover y evacuar pruebas es de quince (15) días de despacho y se concederá el término de la distancia de ida y vuelta para las pruebas que hayan de evacuarse fuera del lugar del juicio, para lo cual se considerará lo previsto en los artículos 393 y 394 del Código de procedimiento Civil.

Artículo 52. Vencido el lapso para la promoción y evacuación de pruebas, las partes presentarán los informes dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho lapso.

Artículo 53. Vencido el término señalado en el artículo anterior, el tribunal dictará su fallo, dentro de los cinco (5) siguientes. Este término se dejará transcurrir íntegramente a los efectos de la apelación, la cual, deberá interponerse dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho plazo.

Artículo 54. En todo lo no previsto en la Presente Título lo suplirá el Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO SEGUNDO

De las Cuestiones Previas.

Artículo 55. Alegadas las cuestiones previas previstas en los ordinales 2, 3,4,5 y 6, del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y vencido el lapso de contestación, la parte podrá dentro de los tres días siguientes subsanar el defecto u omisión invocados, en los términos previsto en el artículo 350 del Código de procedimiento Civil, sin perjuicio del lapso probatorio; debiendo el tribunal decidir las como punto previo en la sentencia.

Artículo 56. Alegadas las Cuestiones Previas previstas en los ordinales 7, 8, 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y vencido el lapso de contestación, la parte demandante deberá manifestar dentro de los tres días siguientes, si convienen o las contradices, sin perjuicio del lapso probatorio.

Artículo 57. Si la parte demandante no subsana el defecto u omisión en el plazo indicado en los artículos 55 y 56, si no se pronuncia o la contradice, se abrirá una

articulación probatoria de cinco días para promover y evacuar pruebas, sin necesidad de decreto o providencia del juez y sin perjuicio del lapso probatorio, debiendo el tribunal decidirla como punto previo en la sentencia.

Artículo 58. Una vez sustanciadas las cuestiones previas establecidas en los ordinales 2, 3, 4, 5 y 6, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dicha cuestión previa. Declarada con lugar, el proceso se extingue, produciendo los efectos señalado en el artículo 271 del código de procedimiento civil.

Artículo 59. Una vez sustanciadas las cuestiones previas, establecidas en los ordinales 7 y 8 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dichas cuestiones previas. Declaradas con lugar, se suspenderá la sentencia de fondo hasta tanto se cumpla con el plazo o la condición pendiente o se resuelva la cuestión prejudicial que debe influir en la decisión.

Artículo 60. Una vez sustanciadas las cuestiones previas, establecidas en los ordinales 9,10 y 11 del Artículo 346 del Código de procedimiento Civil, el juez se pronunciara como punto previo en la sentencia si declara o no con lugar dichas cuestiones previas. Declaradas con lugar, la demanda quedara desechada y extinguido el proceso

CAPITULO TERCERO

Nombramiento de la Junta de Condominio Ad Hoc.

Artículo 61. En caso de negativa de los propietarios de postularse para formar parte de la junta de condominio en la Asamblea convocada para tal fin, el Administrador o cualquier propietario en ausencia de este, podrá dirigir una solicitud al tribunal de municipio en la localidad donde se encuentre ubicado el inmueble, a los fines de obtener el nombramiento de una junta de condominio ad hoc, de conformidad con el procedimiento que a continuación se establece.

Artículo 62. La Solicitud deberá contener lo siguiente, 1) nombre, apellido, domicilio y cedula de identidad del solicitante, para el caso de ser una persona natural y los datos de registro para el caso de tratarse de una persona jurídica.

2.- Una relación sucinta de los hechos en la que se apoya la solicitud.

3.-Acompañar la solicitud con el acta de asamblea en la cual se evidencia los hechos alegados.

4.-La dirección en la cual deba practicarse la notificación.

Artículo 63. Recibida la solicitud, y verificada por el juez que se ha cumplido con los requisitos señalados en el artículo anterior se procederá a su admisión dentro de los dos (2) días de despacho siguientes. En caso contrario, ordenara al solicitante con apercibimiento de la no admisión, que corrija la solicitud y acompañe los recaudos necesarios para su admisión, dentro del lapso de los dos (2) días de despacho siguientes a la fecha de la notificación que a tal fin se le practique. La no admisión de la solicitud no tendrá apelación.

Artículo 64. Admitida la solicitud, el juez ordenara la notificación de los interesados a través de un cartel que se publicara en un (1) diario de circulación nacional, a costa del solicitante y se fijara por parte del Alguacil, un ejemplar del mismo en las entradas del inmueble, y en cualquier otro lugar que a juicio del juez sea necesario, a los fines de proceder a la designación de una junta de condominio ad hoc.

Artículo 65. Dicho Cartel deberá expresar el objeto de la solicitud, así como los lapsos de comparecencia de los interesados, y cualquier otro señalamiento que a juicio del juez sea necesario.

Artículo 66. Una vez admitida y que conste en auto el cumplimiento de la formalidad establecida en el artículo 64 por parte del alguacil, los interesados podrán dentro de los dos (2) días de despacho siguientes, exponer lo que crean conducente en atención a esta solicitud.

Artículo 67. En caso de haber o no comparecencia de los interesados, y cumplido el plazo establecido en el artículo 66, se abrirá una articulación probatoria de ocho (8) días de despacho para promover y evacuar pruebas, debiendo el tribunal dictar su resolución en cuanto a la solicitud, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes al vencimiento de dicho lapso.

Artículo 68. La decisión dictada por el tribunal, será acatada de manera inmediata por la comunidad de copropietarios, sin menoscabo del derecho que tiene la comunidad para decidir sobre su administración. La Junta de Condominio Ad Hoc designada tendrá las funciones previstas en la presente ley y cualquier otra que así le designe el tribunal. En caso que la comunidad de copropietarios designe Junta de Condominio, deberá notificarlo al tribunal, a los fines de que cesen las funciones de la junta de condominio ad hoc.

TITULO SEPTIMO **Del Fondo de Reserva**

Artículo 69. Toda comunidad de copropietario deberá constituir un fondo de reserva, el cual tendrá como objeto servir a la comunidad para sufragar gastos de emergencia. Así mismo la comunidad podrá constituir además de este fondo, un fondo de trabajo para procurar la realización de los objetivos inmediatos de mejoras, mantenimientos o cualquier otra necesidad que la comunidad así lo requiera y cuyos lineamientos vendrán determinados por la asamblea de copropietarios.

Artículo 70. Queda expresamente prohibido el uso del fondo de reserva, para otro objetivo que no sea el de cubrir las emergencias o aquellas necesidades que por efecto de costo, le resulte oneroso a la comunidad y por ende deban hacer uso de él, previa autorización de los copropietarios en los términos establecidos en la Presente Ley. A los fines de dar cumplimiento a este artículo es menester que se entere en caja dentro de los treinta (30) días siguientes a la facturación, lo recaudado por efecto de este concepto. Quedando a salvo las responsabilidades civiles, penales y administrativas que se generen sobre el propietario que no cumpla con las obligaciones de contribuir con los gastos que se produzcan mensualmente, los cuales llevan inmersos el porcentaje establecido para el fondo de reserva.

Artículo 71. El fondo de reserva lo constituirá el diez por ciento (10%) del cargo mensual de los gastos comunes facturados, los cuales deberán ser calculados, en las planillas de liquidación por el administrador, tomando como base las cuota de participación de cada vivienda, locales u oficinas que conforman las comunidades de copropietarios.

TITULO OCTAVO. De los Convenios de Cooperación.

Artículo 72. Las Alcaldías podrán celebrar convenios de cooperación con las comunidades de copropietarios, en los términos que de conformidad con esta ley y demás leyes especiales que regulen la materia le sea permitido, con la finalidad de ayudarles a la realización de determinadas actividades , como las reparaciones mayores de las áreas y cosas comunes de sus inmuebles, mediante el estudio socioeconómico previo de esas comunidades por parte de las alcaldía correspondiente y del Proyecto de rehabilitación, así como de otras circunstancia que de conformidad con esta Ley y otras Leyes especiales deban considerarse.

Artículo 73. A los fines de procurar la realización de este fin social, las Alcaldías deberán crear una partida presupuestaria, a partir del ejercicio fiscal que se corresponda, una vez entrada en vigencia la presente ley.

Artículo 74. Dicho convenio estará supeditado en todo caso, a la disponibilidad presupuestaria de la Alcaldía, siempre que los trabajos a ejecutar por la comunidad no excedan de 2.900 U. T. además deberán cumplir con los demás requisitos que establezca dicho organismo.

TÍTULO NOVENO De las Sanciones

Artículo 75. El propietario que incumpla reiteradamente con sus obligaciones que como comunero le impone la presente Ley y contrarie al orden público y las buenas costumbres, así como aquel que desarrolle actividad que altere la sana convivencia generando situaciones de hostigamiento hacia la comunidad de copropietarios, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos, hasta en subasta pública. Tal procedimiento será sustanciado de conformidad con el procedimiento ordinario establecido en el Código de Procedimiento Civil. El ejercicio de esta acción, será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad, este porcentaje no será aplicable para el ejercicio de la acción a que se refiere el artículo 20, literal e, de la presente Ley.

Artículo 76. El proyectista o, en su defecto el profesional que hubiere conformado falsamente los planos a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, será sancionado con prisión de seis (6) a dieciocho (18) meses si actuó con culpa y de dieciocho (18) meses a tres (3) años si lo hizo con dolo.

Artículo 77. El deudor hipotecario que contravenga lo dispuesto en el artículo 26 de esta Ley, será castigado con prisión de ocho (8) a veinticuatro (24) meses a instancia del acreedor hipotecario y en la misma pena incurrirá si contraviniese lo dispuesto en el artículo 27 de la esta Ley.

Artículo 78. El Registrador Subalterno que protocolice el Documento de Condominio a que se refiere el artículo 25 de esta Ley, sin que haya dado cumplimiento a los requisitos allí exigidos, se le impondrá una multa hasta trescientas Unidades Tributarias (300 UT.) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia será destituido del cargo. En la misma sanción incurrirá si al protocolizar el documento constitutivo de hipoteca no se ha cumplido con lo dispuesto en uno cualquiera de los artículos 17 y 25 de esta Ley.

Artículo 79. El Registrador Subalterno, Juez o Notario que no cumpla con lo dispuesto en el artículo 30 de la presente ley será objeto de una multa de ciento cincuenta Unidades Tributarias (150 UT.) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público.

Artículo 80. El enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento a que se refiere el artículo 33 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses, a instancia del adquirente. La misma sanción se aplicará al enajenante en el caso de recepción del pago en letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya obligado al adquirente frete al enajenante o a un tercero en razón de la enajenación siempre que dicho pago ocurra antes del respectivo otorgamiento, o sin haber observado el cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el Parágrafo Único del artículo 33.

Artículo 81. El propietario del edificio que hubiere efectuado alguno de los negocios no permitidos por el artículo 30 de esta Ley, será castigado con prisión de doce (12) a treinta y seis (36) meses.

Artículo 82. En caso de que el vendedor o deudor hipotecario sea una persona jurídica, las sanciones penales previstas en los artículos 77, 80 y 81 recaerán sobre sus administradores responsables.

Artículo 83. Quien tuviere interés en ellos, podrá denunciar por ante la respectiva Ingeniería Municipal cualquier alteración, cambio o modificación en el edificio, efectuado por el vendedor o su representante, con el fin de que el organismo correspondiente tome las providencias necesarias y ordene restablecer la situación al estado que determine el documento de condominio. Comprobada que sea la infracción cometida, además del restablecimiento de la situación al estado anterior, el infractor o infractores será sancionados por el organismo antes mencionado, con multa que oscilará entre tres mil Unidades Tributarias (3000 U.T.) y seis mil Unidades Tributarias (6.000 U. T.) según la gravedad de las faltas y sin perjuicio de las sanciones civiles y penales a que haya lugar.

En los casos contemplados por este artículo, la Ingeniería Municipal podrá proceder de oficio cuando se tuviere conocimiento del hecho cometido y la investigación e instrucción del expediente se hará de conformidad con la legislación especial que regule la materia.

TITULO DÉCIMO

Disposiciones transitorias.

Artículo 84: Conforme a la nueva redacción dada en el Título Sexto de los nuevos preceptos establecidos por la presente Ley, no serán aplicables a los procesos judiciales ya iniciados de acuerdo con la legislación anteriormente vigente los cuales continuarán tramitándose con arreglo a esta hasta su conclusión.

TITULO UNDÉCIMO

Disposiciones Finales

Artículo 85. Queda expresamente establecido que los trabajos que presten servicios a una comunidad de copropietarios, estarán sometidas al régimen especial establecida en la Ley Orgánica del Trabajo y demás Leyes conexas. En el entendido que el patrono de estos trabajadores es la comunidad de copropietarios para el cual prestan sus servicios.

Artículo 86. A los efectos de esta Ley, la responsabilidad del Arquitecto y del Empresario, prevista en el artículo 1.637 del Código Civil, es de orden público.

Artículo 87. Las operaciones de venta en propiedad horizontal que efectúe el Ministerio de Vivienda y Habilidad se regirán por lo que determine su propia Ley y su Reglamento.

Artículo 88. Se deroga la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 18 de agosto de 1983, Publicada en Gaceta oficial Extraordinaria bajo el N° 3241.

Artículo 89. Quedan Derogadas cuantas disposiciones generales se opongan a lo establecido en la presente ley; así mismo quedan sin efectos las cláusulas establecidas en los documentos de condominios, que resulten contrarias o incompatibles con esta Ley.