



UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA

VICERRECTORADO ACADÉMICO

DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO

**LA RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR EN EL RÉGIMEN DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Proyecto de Trabajo de Grado para optar al Título de Abogado

Línea de Investigación: Derecho Civil

San Cristóbal, mayo de 2020



UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL TÁCHIRA
VICERRECTORADO ACADÉMICO
DECANATO DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADO

**LA RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR EN EL RÉGIMEN DE LA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Proyecto de Trabajo de Grado para optar al Título de Abogado

Línea de Investigación: Derecho Civil

Autor: Chacón Richard Ernesto

Tutor: Vásquez Sánchez María Alejandra

San Cristóbal, mayo de 2020

APROBACION DEL TUTOR

En mi carácter de tutor del Trabajo de Grado presentado por Chacón Richard Ernesto para optar al Título de Abogado cuyo título es, LA RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL aprobado por el Consejo General de Postgrado, en su reunión de fecha ___ de _____ de _____, según acta N° _____. Considero que este trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación correspondiente.

María Alejandra Vásquez Sánchez

CI: 10.744.250

ÍNDICE GENERAL

	PP	
Páginas preliminares.....	ii	
INTRODUCCIÓN.....	5	
BASES TEÓRICAS		
Antecedentes.....	11	
Doctrina nacional.....	19	
Doctrina extranjera.....	25	
Artículos de Investigación.....	29	
Jurisprudencia.....	34	
Documentos en línea.....	40	
Marco normativo.....	44	
Definición de términos básicos.....	45	
CAPITULO I		
LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL		
Definición de administrador.....	46	
Cualidades del administrador.....	50	
CAPITULO II		
NATURALEZA JURÍDICA DE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....		54
CAPITULO III		
LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....		60
CONCLUSIONES.....	67	
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69	

INTRODUCCIÓN

Desde épocas pasadas la necesidad de resguardo ha existido en toda la humanidad, buscar un refugio para vivir en plena armonía lo han conseguido la mayoría de seres humanos en toda la historia, conseguir el pleno dominio del sitio donde se desenvuelve, el que busca para su cobijo y resguardo, son unas de las tantas vertientes que tiene el hombre para lograr que su búsqueda de la vivienda ideal sea satisfactoria, es por ello, que se señala la propiedad horizontal como una de las garantías de esa premisa, que es obtener que todas las personas gocen de una vivienda digna.

El fundamentado Constitucional se encuentra en el artículo 82 de la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial Nro. 5.908 extraordinario de fecha 19 de febrero de 2009, el cual expone: Todo individuo tiene derecho a gozar de una vivienda que posea todas las facilidades de un urbanismo adecuado, como disfrutar de todos los servicios de electricidad, agua potable, gas doméstico, telefonía entre otros. Así mismo el artículo 115 señala lo siguiente: “Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes”, lo que se busca es resguardar el interés de la persona en cuanto a sus bienes que conserve el derecho sobre ellos.

Para el doctrinario Varela Edgar en su página de Internet titulada “Aquí se habla derecho”, “las viviendas son, desde la antigüedad, el cobijo y protección del ser humano. Desde los primeros tiempos fueron construidas para dar seguridad al hombre; para protegerlo de la intemperie”. Esta

premisa busca que cada quien pueda obtener un techo donde vivir y así protegerse en la medida que pueda. Los locales comerciales de cierto modo lo que buscan es obtener una estabilidad en cuanto a desarrollar la economía de quienes intervienen en dicha propiedad, que sea un medio para subsistir y buscar el incremento de las oportunidades en el campo del comercio.

De igual forma, el autor Polo Maria José en su pagina de Internet titulada “Actualícese”, comenta “en general, son unas relaciones de vecindad, por lo que todos los propietarios se pueden ver afectados en una u otra medida, esto debido a que si bien es cierto ellos son propietarios de sus inmuebles, un dueño general del edificio o de la estructura completa no existe”, cada quien tendrá el manejo de su bien donde reside pero las áreas comunes a la edificación serán mancomunadas para el bienestar de todos, es decir, todos deben aportar para que las mismas se conserven en adecuadas condiciones.

De igual manera, la Ley de Propiedad Horizontal publicada en gaceta oficial Nro. 3241 extraordinario de fecha 18 de agosto de 1983 en su artículo 1 establece las disposiciones generales señalando lo siguiente: “Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y, en cuanto no se opongan a éstas las del Código Civil”, mientras que en otros sectores de la sociedad donde percibir una vivienda solo representa un gasto, como lo son los servicios públicos, para una comunidad que se representa en propiedad horizontal, se debe invertir en un condominio que va a velar porque las áreas comunes a todos se encuentren en perfecto estado.

Ahora bien, en su artículo 18 establece la administración de los condominios señalando lo siguiente: “La Asamblea de Copropietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador para un período de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales”. En dado caso que no se nombre el administrador será nombrado un integrante de la propiedad del edificio y si el juez lo nombra deberá ser uno de los propietarios, quien deberá tener claro que su responsabilidad se va a regir por las normas que establezca el mandato.

A lo largo de estos últimos años, muchos se han preocupado sobre la forma como se debe manejar un condominio, que pautas se deben llevar para que las personas que disfrutan de este se vean totalmente satisfechas, de qué manera se debe convocar a las juntas para que todos atiendan las normativas, es por ello, que la actual legislación establece que dichas juntas estarán protocolizadas dentro de los registros respectivos, bien por el lado de vivienda o bien por el lado de local comercial, y a su vez, estarán resguardadas por la figura del administrador que no es otra persona a quien le corresponde el buen manejo de los recursos que le fueron asignados por los diferentes integrantes de la junta de condominio.

En este contexto, sostiene Varela Edgar, que en este tipo de construcciones, por mandato de la ley deberá haber un grupo de personas que dirijan la manera de administrar los gastos de mantenimiento del edificio, a este grupo se le llama Junta de Condominio. En este documento se señala entre otras cosas, la intención del constructor del edificio de destinarlo a la venta por apartamentos o locales, se especifica qué uso se le va a dar a estos apartamentos o locales, se señalan las características de la construcción del

edificio, su tamaño, número de pisos, cuántas personas conformarán la junta de condominio, etc.

La responsabilidad del administrador se enmarca bajo la figura de tutor de todos los recursos que a bien se le hayan asignado, deberá responder por un manejo adecuado de todas las partidas que se le asignen, velar por la buena recaudación de la cuota mensual que deben pagar cada uno de los propietarios, representar en juicio a los propietarios mediante poder debidamente autorizado por la junta de condominio, llevar los libros de contabilidad informando los ingresos y los gastos en que incurre su administración, llevar los libros que le exige la ley como lo son: el de asamblea de propietarios, actas de la junta de condominio, presentar un informe anual de su gestión.

El comentario de Varela Edgar, referente a que “tanto la Junta de Condominio como el Administrador deben trabajar en conjunto. La primera debe velar por el cuidado de las áreas comunes del edificio o conjunto residencial, y supervisar las actuaciones del Administrador”, se debe tener en cuenta que el administrador debe responder por todas las eventualidades que se presenten dentro del condominio, el solo se dedicara a la administración de las áreas comunes donde todos son copropietarios, y todos los propietarios están obligados a responder solidariamente por el buen funcionamiento de la junta de condominio, desde luego con su aporte mensual.

El administrador es la figura operativa, garante y responsable en la conducción y el quehacer diario de todas las tareas que a de efectuar para el

mantenimiento del edificio o conjunto residencial, y en cuyos hombros descansa la plena evolución del buen funcionamiento del inmueble o inmuebles encomendados. Él será el encargado de velar por el buen desempeño de las áreas comunes que tengan todos los propietarios, como van a verse a la hora de mantenerlas en un estado de completo orden y limpieza, en donde debe estar pendiente de cualquier reparación y cambio de las mismas.

En base a lo anteriormente señalado se propone el siguiente planteamiento:

¿Cuál es la responsabilidad del administrador en el régimen de la propiedad horizontal?

De la anterior interrogante se encausa los siguientes cuestionamientos:

¿En qué consiste la figura del administrador en el régimen de la propiedad horizontal?

¿Cuál es la naturaleza jurídica de las funciones del administrador en el régimen de la propiedad horizontal?

¿Cuáles son las funciones y responsabilidades del administrador en el régimen de la propiedad horizontal?

Objetivos de la Investigación

Objetivo General.

Analizar la responsabilidad del administrador en el régimen de la propiedad horizontal.

Objetivos Específicos.

- Explicar la figura del administrador en el régimen de la propiedad horizontal.

- Exponer la naturaleza jurídica de las funciones del administrador en el régimen de la propiedad horizontal.

- Determinar las funciones y responsabilidades del administrador en el régimen de la propiedad horizontal.

BASES TEÓRICAS

ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN:

Para la elaboración del trabajo de grado se consultaron diversos artículos de investigación tanto para optar a los títulos de pre-grado como también para los trabajos de ascenso que están relacionados con el presente tema. Los mismos sirvieron de base para ayudar a fundamentar las ideas y concretar los fundamentos para analizar, sustentar y enfatizar el proyecto.

ROA, F. (1988)¹ en su trabajo ella empleo el articulado de la ley de propiedad horizontal vigente para la época, donde menciona la importancia del administrador para el régimen de propiedad horizontal, enfoca que los copropietarios deben de realizar sus asambleas referente a las cosas comunes que poseen dentro de la vivienda participándole al administrador quien es el encargado de vigilar por la asistencia de todos los interesados, para ese entonces la ley estipulaba que esto debía hacerse por escrito, y para un quórum aceptable tendría que estar la mitad mas uno de los miembros.

En esta ley también se ve reflejada la responsabilidad del administrador donde manifiesta que de no acatar las distintas funciones como: revisar las distintas instalaciones, velar por el fiel cumplimiento del pago por parte de los copropietarios, reparar cualquier desperfecto que se encuentre dentro del condominio, llevar los ingresos y los gastos que acarree su administración, entre otros, será penado civilmente. Por estas cosas es que se coloca de manifiesto la importancia de que el administrador juega un

¹ **ROA F.** (1988). "La Propiedad Horizontal en Venezuela". Universidad Católica del Táchira. Trabajo de grado para ascenso.

papel relevante en la realización de las distintas tareas que implican llevar una vivienda multifuncional bajo el régimen de propiedad horizontal.

“El administrador está sujeto en cuanto a su responsabilidad a las normas relativas al mandato consagradas en el código civil, así el administrador está obligado a ejecutar su mandato con la diligencia de un buen padre de familia, responde no sólo del dolo sino también de la culpa, en el ejercicio de su función como administrador y esta obligado a rendir cuenta de sus operaciones.”²

De igual forma comenta, que en dado caso que el administrador no cumpla con sus funciones o actué por negligencia los propietarios de los distintos inmuebles podrán actuar contra el para hacerle responder por las faltas en que incurrió el mismo, pudiendo estar sometido por la legislación civil con pena de resarcimiento o también pecuniariamente si fuere el caso, en la mayoría se buscan personas de confianza incluso hasta los mismos copropietarios se ofrecen para ejercer este cargo, cosa que para el momento no se veía tan riesgosa, ya que en cada cierto tiempo tenía que rendir cuentas de su gestión.

En su conclusión parte de que podría ser beneficioso obtener viviendas bajo este régimen, debido a que el condominio les genera ciertas comodidades en cuanto a las áreas comunes se refiere, el disfrutar de áreas verdes, un parque infantil para sus hijos, un salón para eventos especiales, les da como premisa el disfrute de no preocuparse por esas cosas, que por ende están a cargo del administrador y que para ello sus copropietarios tendrán que pagar una cuota mensual, así como, la garantía de que el administrador haga su trabajo bien hecho por una buena remuneración.

² ROA F. (1988). “La Propiedad horizontal en Venezuela”. Universidad Católica del Táchira. Trabajo de grado para ascenso Pág. 39

MARTÍNEZ C, M. (2017). La investigación realizada por este autor se enfoca en la parte de condominio y la vía ejecutiva relacionada con el régimen de propiedad horizontal, ahora bien, ella comenta en su trabajo que la misma esta definida por la división de apartamentos o locales en donde cada uno va a tener su dueño pero que a su vez crea una copropiedad de las áreas comunes que pueden presentarse bajo esta figura, también menciona que todos los copropietarios deben estar de acuerdo con la manutención de esas áreas por medio del condominio.

Manifiesta que el condominio es la parte real que ejercen los propietarios de los inmuebles, en donde el administrador se encarga de velar porque cada propietario aporte su cuota mensual para el mantenimiento y reparación de las áreas comunes que poseen bajo este régimen de propiedad horizontal que los hace a su vez copropietarios de los mismos, buscando siempre la mejora de las instalaciones, y posteriormente llevando un control de todo lo realizado en dicho condominio, para evitar así malos entendidos y tener cuentas claras sobre lo que se maneja dentro de éste, todo esto pautado para el mejoramiento de las comodidades.³

Señala que existen dos tipos de propiedad la individual que es la que compete a cada dueño por su apartamento en si, o la colectiva que es la que se presenta cuando se comparten infraestructuras que están fuera de sus propiedades, es decir, las áreas verdes para ingresar a los edificios estas son propiedades colectivas que deben interesar a todos por igual, estas propiedades están resguardadas por la administración de la propiedad horizontal la cual vela por los deberes y derechos que tienen los copropietarios para el buen funcionamiento de todo en general.

³ **MARTÍNEZ C, M. (2017).** “Los recibos de condominio y la vía ejecutiva”. Universidad Central de Venezuela. Trabajo Especial de Grado para optar al Título de Especialista en Derecho Procesal.

El autor en su trabajo manifiesta para la cuota de condominio aportada por todos los copropietarios de forma igualitaria y en consenso para su aprobación lo siguiente:

“La cuota de condominio debe ser pagada puntualmente; regularmente dentro de los quince (15) días continuos del mes siguiente al cual corresponde el recibo, y así pueda el administrador cumplir con las atribuciones que le confiere el artículo 20 de la Ley. A tales efectos la empresa administradora envía en forma anticipada a cada copropietario, un recibo de cobro, al cual, no es mas que una copia del recibo original de condominio, en el que se discrimina la cuota y monto a pagar.

De acuerdo con el artículo 14, de la Ley de Propiedad Horizontal. El recibo de condominio tiene fuerza ejecutiva; es decir, ante situaciones de impagos o retrasos en los pagos de algún o algunos propietarios, el administrador o la junta de condominio podrán ejercer acciones legales contra el moroso o los morosos que incurrieran en estos hechos”.⁴

Como conclusión aporta que la propiedad horizontal desde hace años viene tratando de coadyuvar a la mayoría de la población en cuanto a vivienda se trata, ya que esta busca la comodidad para las personas que viven bajo este régimen, el compartir diversas áreas hace mas atractiva la convivencia de manera tal que el propietario asimila que puede ser mas beneficioso que vivir en una parte individual, un ejemplo de esto puede ser un parque infantil en donde sus hijos puedan recrearse, como una piscina, entre otros; es por ello, que muchos ven con mayor facilidad adherirse a la propiedad horizontal.

⁴ **MARTÍNEZ C, M.** (2017). “Los recibos de condominio y la vía ejecutiva”. Universidad Central de Venezuela. Trabajo Especial de Grado para optar al Título de especialista en Derecho Procesal. Pág. 40.

MORGADO F, M. (2017)⁵. La presente investigación esta fundamentada por parte de la autora en la propiedad horizontal de hecho, para ella el régimen jurídico no esta lo suficientemente definido y por eso es que busca mediante este trabajo darle solución a la disyuntiva. La mencionada establece que la ley presentada desde el año 1999 no define cuando nace la propiedad horizontal, simplemente para ella se da cuando se hace el documento constitutivo y las partes se obligan a velar por sus propiedades individuales y las colectivas que le nacen con la adhesión a este régimen.

La propiedad horizontal de hecho es la que fundamenta Morgado como las que carecen de título constitutivo, es decir, muchas personas adquieren los inmuebles y no realizan un título que las haga garante de pertenecer a la horizontalidad, es por ello, que la autora manifiesta que son de hecho, lo que esta buscando ella con su investigación es hacer que esas personas entren al régimen legalmente bien sea por vía de ley o jurisprudencialmente, para que de cierta forma se adapten bien sea a la cuota, la administración o los diferentes puntos que acarrea dicha forma de propiedad.

El trabajo lo divide en dos partes una primera parte que ve reflejada la interpretación de las distintas leyes que fundamentan el régimen de propiedad horizontal, todo en cuanto a su estudio, jurisprudencia y doctrina, y la segunda parte se encargara de enmarcar el régimen jurídico de esta propiedad a los propietarios que no tengan título constitutivo, buscará la manera de orientar a los mismos para adecuen sus inmuebles bajo un título o un procedimiento que los acoja y los resguarde ante las leyes, para que de igual forma mantengan todos las exigencias que implica vivir bajo este modelo.

⁵ **MORGADO F, M.** (2017). "La Propiedad Horizontal de Hecho". Universidad de Alcalá. Tesis Doctoral.

El artículo 396 del Código Civil de España reza lo siguiente: "Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados". De modo que la voluntad o el consentimiento es lo más importante a la hora de pertenecer a este formato de vivienda colectiva, buscando que los copropietarios entiendan que el simple hecho de aceptar las normas es un fiel cumplimiento a las mismas y esto no lo hacen de manera coercitiva simplemente se acogen a la normativa.

De la misma manera el artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal manifiesta:

"El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. lo que parecen indicarnos es que los preceptos de la LPH en torno a la administración, no son Derecho necesario y cabe dejar paso a que sean los propios copropietarios quienes se dicten las normas por las que debe administrarse su propia comunidad. "6

Por consiguiente comenta que el administrador y la junta de condominio darán las pautas necesarias para que los copropietarios conserven sus elementos comunes, ya que los privativos están resguardados por ellos mismos, de cierta manera, sus comentarios referente a la propiedad horizontal no se hacen ajenos a la realidad venezolana, ya que son similares desde el punto de vista de integración, ambas están relacionadas con áreas que son para todos y que deben de estar en perfectas condiciones para el disfrute.

⁶ **MORGADO F, M.** (2017). "La Propiedad Horizontal de Hecho". Universidad de Alcalá. Tesis Doctoral. Pág. 239

MARTÍNEZ R, J. (2013). El siguiente trabajo trae consigo un conjunto de elementos que van a premiar el conocimiento plasmado por la autora, quien a su vez se preocupó por plasmar todas las ideas con las cuales contó para poder realizar los distintos trabajos de campo al individualizar cada apartamento en cuanto al pago del condominio de la urbanización en cuestión, para ello, la mencionada establece una serie de parámetros medidores que van a revelar quienes cumplen con este requisito a su cabalidad y quienes no.⁷

“El objetivo de esta investigación fue proponer estrategias financieras para mejorar la gestión administrativa del Condominio Las Bahamas Torre “B” ubicado en el Municipio Naguanagua del estado Carabobo. La misma se enmarcó dentro de un diseño de campo de tipo descriptivo en la modalidad de Proyecto Factible, cuyos datos se obtuvieron de la realidad objeto de estudio. Como técnica de recolección de datos se utilizó la encuesta y como instrumento el cuestionario, de tipo dicotómico y las preguntas se elaboraron en relación directa con las dimensiones del estudio, para de esta manera realizar el respectivo análisis”.

Luego de realizado dicho estudio la autora se propone verificar que en efecto cada uno de los apartamentos no están cumpliendo con las pautas convenidas en el contrato de protocolización del condominio donde cada uno de los propietarios se propuso a pagar una cuota mensual referente al mantenimiento de las áreas comunes que están a cargo del administrador de dicha figura, por consiguiente considera que se deben estipular ciertas correcciones al contrato como también si existen hacerlas cumplir en su totalidad, esto en procura de que todos se vean beneficiados y no se observe que existe preferencia para algunos de los copropietarios.

⁷ **MARTÍNEZ R, J. (2013).** “Estrategias financieras para mejorar la gestión administrativa del condominio las Bahamas torre “B” ubicado en el municipio Naguanagua del estado Carabobo”. Una experiencia: universidad-estado-sector productivo-comunidad.

“En lo que se refiere a la morosidad en el cobro de los recibos de Condominio de dicho condominio, se pudo concluir que existen debilidades que deben ser subsanadas mediante la aplicación de las estrategias propuestas a la Junta de Condominio y a los propietarios en general, quienes serán los encargados de fortalecer estas debilidades a fin de obtener una administración saneada que redunde en mejoras a la calidad de vida de los habitantes del Condominio en estudio”.

Este trabajo recomienda ubicarse en la satisfacción general de todos los propietarios, es decir, que cada uno de ellos concientemente reflexione sobre si su aporte mensual se esta haciendo llegar a la debida administración del condominio, por otra parte, el administrador de la misma deberá informar mediante asamblea extraordinaria de que existen ciertos apartamentos que están presentando insolvencia para así dar un poco de presión a la hora de ser expuestos al publico en general, y de esta forma logren colocarse al día con dichas mensualidades.

“El logro de los objetivos de la propuesta establece el éxito de la investigación, en función de lo cual se desarrolló un plan para manejo de cartera en el que se determinaron estrategias, actividades y tareas para el recaudo de la cartera vencida. Estas estrategias se encuentran los acuerdos de pago con los propietarios y residentes morosos, la implementación del punto de pago para el uso de tarjetas de débito y crédito, la restricción de los servicios no esenciales como medida de presión entre otras, para la recuperación de la cartera vencida”⁸.

Esta fue a la conclusión que llego la autora del trabajo donde expone que para que todos estén completamente solventes deben rendir cuenta a la administración de sus pagos oportunamente, lo que esto llevara es a una convivencia sana y sobre todo con las comodidades por el buen mantenimiento.

⁸ MARTÍNEZ R, J. (2013). “Estrategias financieras para mejorar la gestión administrativa del condominio las Bahamas torre “B” ubicado en el municipio Naguanagua del estado Carabobo”. Una experiencia: universidad-estado-sector productivo-comunidad. Pág. 114

DOCTRINA NACIONAL:

Para **AGUILAR G, J. (1978)** en su libro “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal” es importante señalar que resulta favorable mantener las condiciones bajo este régimen, como lo pueden ser las psicológicas, culturales, sociales y jurídicas, en vista de esto adquirir una vivienda de esta manera puede mejorar la calidad de vida de las personas, de manera tal, que dicha regulación debe verse afectada por una buena ley que contemple todo lo que sea, desde mejorar un área verde hasta la enajenación de un apartamento, para evitar la escasez de viviendas y otros locales, con una oferta masiva y pública de apartamentos.

Sin embargo el mismo distingue que la propiedad se va a dividir en exclusiva y común, la primera que la tiene el propietario del inmueble y la común que la tienen todos los copropietarios con respecto a las áreas, dichas relaciones se fundamentan en la perpetuidad debido a que muchos de los propietarios definen este inmueble como su hogar, esto hace que la mayoría de los dueños tomen conciencia a la hora de apoyar las distintas decisiones para la mejor convivencia del grupo integrante de la propiedad horizontal.⁹

De tal manera, que todo esta relacionado y de cierta forma unificado para mantener la colaboración de todos, que cada uno de los integrantes estén limitados a poder dividir las distintas áreas, ya que es imposible porque todas conforman una comunidad, es decir, la estructura de la propiedad esta plasmada para vivir en conjunto al menos afuera de los inmuebles que cada uno habita, todo esto busca que la inversión que cada uno haga a su vivienda también se vea reflejada en lo común para todos, logrando la mayor armonía a la hora de convivir.

⁹ **AGUILAR G, J.** (1978) “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”. La administración en los condominios. Pág. 15

Ahora bien, el autor hace referencia a las normas jurídicas sobre el régimen de propiedad horizontal las cuales son:

- 1- “La propiedad horizontal supone la coexistencia de propiedad exclusiva y de costas comunes, de modo que es necesario comenzar por distinguirlas netamente porque A) unas y otras están sometidas a distintas normas y B) no siempre es fácil diferenciarlos ya que son partes de un mismo todo.
- 2- El grado de proximidad de las relaciones de vecindad entre las distintas propiedades que existen en el edificio, unida al hecho de que tales relaciones tienden a ser perpetuas, o al menos de larga duración, exige una regulación especial ya que las normas de Derecho común resultan insuficientes.
- 3- La importancia de las cosas comunes dentro del sistema total obliga a dejar de lado las normas de la comunidad ordinaria para regular las respectivas comunidades con ojos de favor y dentro de las indivisiones forzosas.”¹⁰

En cuanto a la regulación de los apartamentos se basa en la distribución de los mismos por la compra de sus dueños, es decir, que cada adquirente deberá registrar su inmueble como perteneciente a un régimen de propiedad horizontal y la junta de condominio dirigida por el administrador, quien velara por el correcto manejo de la misma, en su rendición de cuentas demostrara lo que ingreso por concepto de cobro de cuota mensual y lo que se gasto por concepto de mantenimiento de áreas verdes por ejemplo.

La administración de la junta de condominio tiene por objetivo regular que todas las instalaciones ajenas a los inmuebles de los copropietarios se encuentren en perfecto estado, es por ello, que requieren de un pago mensual para poder lograr que cualquier eventualidad que se presente se pueda solventar de la manera más idónea sin descuidar ninguna otra.

¹⁰ **AGUILAR G, J.** (1978) “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”. La administración en los condominios. Pág. 15-17

MADURO L, E. Y PITTIER E. (2013)¹¹. Hablan de la responsabilidad contractual desde el punto de vista legal fundamentados en los artículos 1237 y siguientes del Código Civil, su cumplimiento esta basado en los posteriores principios: identidad, ya que el acreedor debe recibir cosa igual a la que le deben, integridad el acreedor no puede recibir a cuenta gotas las cosas que le deben, oportunidad en el momento que se pacto, es decir, el día, la hora y el lugar indicado en las cláusulas que se pactaron.

Para estos autores el incumplimiento puede presentarse de diferentes formas las cuales se pueden clasificar de la siguiente forma: un incumplimiento parcial, en este caso puede ser porque el acreedor recibe una cantidad menor y no coloca objeción alguna o el deudor deposita o entrega una cantidad menor, un incumplimiento referido a la cualidad aquí el deudor dà una cosa de menor calidad, otro será el lugar del pago, un incumplimiento puede ser temporal con retraso pero de igual forma paga por daños y perjuicios, el acreedor podrá exigir el resarcimiento de los daños por este incumplimiento.

La responsabilidad contractual para ellos se encuentra plasmada en un contrato valido entre las partes esto debido a que el mismo garantiza que cada una responda de cierta manera, de acuerdo a la forma como se comprometen. Ahora bien, muchos doctrinarios y la misma jurisprudencia no han logrado descifrar que las partes se comprometen o bien de una manera contractual o extracontractual. La violación de una obligación contractual no es solamente aquella que se encuentra plasmada en el contrato, sino también aquella que se puede presentar luego de dar curso a la aplicación del mismo.

¹¹ **MADURO L, E. Y PITTIER E.** (2013) "Curso de obligaciones Derecho Civil III". Tomo II. Caracas-Universidad Católica Andrés Bello.

Otra violación que surge es la del interés del acreedor que puede ser por lo que contiene el contrato o por la aplicación de la ley que se toma como extracontractual, si esta pautado dentro de las cláusulas se lleva contractualmente. Para ellos los requisitos de la responsabilidad son la culpa, el daño y la relación de causalidad, donde la culpa la establecen como que esta fundamentada en la responsabilidad esto de forma subjetiva y el incumplimiento al sentido objetivo le dan a la responsabilidad contractual para incentivarla el sentido de culpa subjetiva y el objetivo por el incumplimiento del deudor.

El daño lo ven reflejado en como se previene, como se ejerce directamente o a través del daño moral, en cuanto a su prevención de darse de esta forma para así evitar el dolo, su proyección se ve reflejada al deudor que incumple, solo a él afectan, el responder por los daños y perjuicios, el daño moral para la doctrina y la jurisprudencia ha sido difícil de aceptar, ya que es dudoso y poco previsible saber como se compensa ejemplo la muerte de un ser querido.

En situaciones especiales:

“La responsabilidad de contratantes individuales en relacion a un hecho que los vincula. Cuando se desconoce a cual de varios contratantes se puede imputar culpa, falta de diligencia, quien debe reparar el daño.

Un caso concreto es el siguiente: En un edificio ocupado por varios inquilinos, cada uno de los cuales ha celebrado un contrato individual de arrendamiento en relacion al apartamento que ocupa se produce un incendio que destruye el edificio sin que pueda determinarse en cual de los apartamentos se origino el mismo.”¹²

¹² **MADURO L, E. Y PITTIER E.** (2013) “Curso de obligaciones Derecho Civil III”. Tomo II. Caracas- Universidad Católica Andrés Bello. Pág. 898

SARCINELLI P, T. (2008)¹³. Opina la autora en cuanto a la propiedad que es objeto de diversas interpretaciones filosóficas, son muchos los autores que la definen, para ella es el mas vasto e importante de los derechos reales, así como también la más amplia y cabal de las relaciones de derecho que el hombre posee sobre una cosa y su capacidad de dominio pleno y general ejercido sobre las cosas.

La fundamentación esta aunada con la permanencia en el pensamiento de los individuos, esto se debe que para ella están desde los inicios de la sociedad, el querer poseer las cosas en total exclusividad, es más un autor manifiesto que este sentido de permanencia se vio hasta que un día una persona cerco un terreno y dijo esto es mío y no falto un ingenuo para creerle, otro de ellos planteo que la propiedad para eso es privada desde todos los tiempos la han manifestado así.

Muchas han sido las teorías que han planteado el derecho de propiedad para la doctrinaria son seis específicas como: la teoría de la ocupación y especificación que transforma un bien de la naturaleza en un bien económico y social, teoría de la convención o pacto aquí la ley solo constituye propiedad, teorías sociales favorece a quien sostenga la titularidad, teoría del trabajo transforma en valores económicos para su equilibrio, teorías socialistas estas no han suprimido el derecho de propiedad, nuevas tendencias jurídicas buscan conservar la propiedad.

Sus características se manifiestan en lo absoluto, exclusivo, elástico, autónomo, perpetuo, función social, donde lo absoluto es representado por el uso goce y disposición, lo exclusivo es que no necesita de la intervención de un tercero, lo elástico restringe a favor de terceras personas, lo autónomo no

¹³ **SARCINELLI P, T. (2008)**. "Manual de Derecho Civil II" Bienes y Derechos Reales. Primera Edición. San Cristóbal – Estado Táchira.

hay otros derechos sobre la propiedad, lo perpetuo se basa en que la propiedad no se extingue porque no se use, dura como dura la cosa, no deja de existir por la muerte del titular, la función social se inclina a disfrutarla en beneficio de la sociedad.

Su contenido lo plasma en facultades materiales que le dan poder al titular para el uso, goce y disposición y las facultades jurídicas que están amparadas en la oportunidad de disponer de la cosa por el carácter de propietario que posee, su objeto lo fija de cierta forma muy similar al contenido ya que también ubica el uso, goce y disposición para ciertos tipos de bienes como son los corporales e incorporales.

Interpreta las clases de propiedad de distintas formas como la propiedad individual, propiedad colectiva que dentro de esta se encuentra la propiedad horizontal, propiedad intelectual, propiedad pública o de la nación, propiedad privada, propiedades especiales, así como los títulos que los ejerce el hombre para disponer de manera directa, los cuales son: títulos singulares, títulos constitutivos de dominio, los títulos atributivos, los títulos justos y los títulos gratuitos.

El registro de propiedad lo plasma en tres preguntas ¿Quién me obliga a registrar? ¿Qué se debe registrar? ¿Dónde debo registrar? La obligación de registro en el artículo 1920 del Código Civil, lo que se debe registrar “todo tipo de actos traslativos de dominio bien, actos que produzcan modificación alguna sobre el dominio de bienes inmuebles”¹⁴, debe registrar donde este ubicado el inmueble objeto del acto, es decir, oficina de registro subalterno.

¹⁴ **SARCINELLI P, T. (2008).** “Manual de Derecho Civil II” Bienes y Derechos Reales. Primera Edición. San Cristóbal – Estado Táchira. Pág. 287

DOCTRINA EXTRANJERA:

Para **GONZÁLEZ, C. (2014)** en su comentario a la ley establece que “Estas competencias quedan en principio, sustraídas de la esfera individual de los copropietarios”, su interpretación se basa en la responsabilidad que tienen los miembros de la junta de propietarios para el resguardo de todas las áreas que representan la comunidad, esa competencia a la que se refiere el doctrinario es ajena totalmente a cada copropietario, ya que se nombro una junta que se encargara de las mismas.¹⁵

El artículo 14 de la ley de propiedad horizontal comenta:

“Para ello establece una estructura orgánica compuesta por la junta de propietarios, el presidente (y, en su caso, los vicepresidentes), el administrador y el secretario, de los cuales sólo la junta y el presidente son imprescindibles, pudiendo asumir éste último las funciones de administrador y secretario a falta de nombramiento de aquellos. A estos órganos, creados para resolver los problemas de legitimación, encomienda la LPH el desenvolvimiento normal de la vida de la comunidad mediante la técnica, importada de la organización propia de los entes de estructura corporativa, de distribución de competencias decisorias Art. 14 LPH Corresponde a la Junta de propietarios:

- a) Nombrar y remover a las personas que ejerzan los cargos mencionados en el artículo anterior y resolver las reclamaciones que los titulares de los pisos o locales formulen contra la actuación de aquéllos.
- b) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles y las cuentas correspondientes.”

Así mismo, se presenta la tarea que tienen los copropietarios a la hora de elegir a sus representantes para la junta, aquí la figura del presidente de la junta y la junta en si son los que tienen mayor relevancia, ya que para ellos el administrador y el secretario pueden ser reemplazados por cualquiera, si estos no son nombrados por la junta.

¹⁵ **GONZALEZ, C.** (2014). "Comentario al Artículo 13". Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. BERCOVITZ R, R. Ed. Aranzadi, Pamplona.

El citado doctrinario presenta una disyuntiva en cuanto a la administración de los inmuebles, esto se debe a que si existen menos de cuatro van a ser regidos por una legislación diferente, ahora bien, si son mayores de cuatro se regulan por el régimen del art. 398 previsto por la Ley de Propiedad Horizontal, para ello, se necesita la aprobación de todos los miembros que están bajo este concepto.

La búsqueda de la comunidad bajo este perfil trata que “La persona (es decir, el vecino) y no simplemente el *interés* (art. 398 CC), debe ser tomada en consideración en el momento de configurar la voluntad colectiva (art. 17 LPH)”. De cierta forma lo que se busca es que los intereses sean en la misma dirección lograr que cada uno de los copropietarios manifiesten su voluntad de querer adherirse a las normas que establece el vivir bajo este régimen.

Los acuerdos que se concilien entre ellos, no son mas que convenios para hacer que las áreas comunes se preserven y bajo la vigilancia del administrador se logren subsanar todos los desperfectos que se susciten a lo largo de la convivencia y del uso que se le den a las mismas, por medio de la cuota mensual que aportan los copropietarios el administrador dispone para las diferentes partidas que se tengan que solventar.

La junta designa la persona capaz de dirigir y controlar la solvencia por parte de los copropietarios, bajo su responsabilidad esta la figura de junta de condominio, a su vez, lleva el registro de todas las entradas y salidas de dinero por la cuota parte que entregan los copropietarios mensualmente, no es más que incentivar a una vigilancia, a un mantenimiento de áreas verdes, a la pintura de señales en un estacionamiento, cambio de iluminaría de pasillos, mantenimiento de un ascensor, pintura de pasillos entre apartamentos, arreglo de tuberías externas, entre otros.

Como señala **FERNÁNDEZ, M. (1983)** en su obra La propiedad horizontal en el Derecho Español, el título constitutivo es el primordial documento que ayuda a resguardar la parte del condominio, a los copropietarios y a la buena administración de las áreas comunes, es decir, en ese escrito figuran todas las cláusulas referentes a como se va a constituir la propiedad de que manera van a aportar los dueños, así como ver que porcentaje de gastos le corresponden en cuanto al sitio de preferencia que tengan, recordemos que no es lo mismo vivir en una planta baja, referente al mantenimiento del ascensor, a diferencia del que vive en el décimo piso.

“El título constitutivo podemos definirlo como aquel negocio jurídico de carácter dispositivo en el que han de constar necesariamente los elementos de hecho que sirven de base para la constitución del régimen jurídico de la propiedad horizontal, señalados en el artículo 5 LPH, la descripción del inmueble en su conjunto, la de sus pisos o locales independientes, y la cuota de participación con que han de contribuir, entre otras utilidades, cada propietario singular a los gastos y participar en los beneficios comunes, pudiendo contener también las reglas relativas a la constitución y ejercicio del derecho y demás disposiciones no prohibidas por la Ley, en orden al uso y destino del edificio y de sus diferentes pisos o locales”¹⁶.

Ahora bien, el título lo que refleja es como van a estar repartidas las cargas a la hora de disipar quienes tendrán que aportar, el administrador tendrá la responsabilidad de dirigir esos fondos al mantenimiento de todo en general sin importar el grado de mejoras que tenga cada apartamento o la propiedad horizontal como tal, lo que allí se estipule es lo que se debe respetar no por eso se tomara en cuenta cierta analogía referente a los

¹⁶ **FERNÁNDEZ, M. (1983)** “La propiedad horizontal en el Derecho Español”. Ed. EDERSA. Madrid. 1983. Pág. 255.

demás integrantes de comunidades bajo este régimen, todo para ubicar la realidad en su máxima expresión y así poder resguardarse de las mil maniobras de las que se aprovechan los propietarios para no pagar sus cuotas.

Es de hacer notar lo siguiente:

“Así, existe cierta concordia en definir como propiedad horizontal de hecho la situación de aquellas comunidades de propietarios que, reuniendo los requisitos del artículo 396 del Código Civil, con concurrencia de dos titularidades dominicales sobre un edificio ya dividido en departamentos susceptibles de aprovechamiento independiente y un derecho de copropiedad sobre los demás elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, no hayan otorgado título constitutivo, o cuando habiéndolo hecho, éste posteriormente ha sido declarado nulo”¹⁷.

Aquí lo que apremia es que si ninguno de los copropietarios se adecua a las reglas estos deberán responder con alguna sanción más allá del tipo civil, será más que todo social, es decir someterlo a la mirada de todos cuando por medio de asambleas se les haga saber que incurrieron en alguna falta de morosidad, como alguna falta a la higiene y limpieza de las áreas o de su preservación, con esto cada dueño estará claro de su participación como de su responsabilidad, a la hora de enfrentar al administrador que es quien tenga a cargo vigilar por la correcta aplicación de las normas establecidas en este documento de condominio.

¹⁷ **FERNÁNDEZ M. (1983)** “La propiedad horizontal en el Derecho Español”. Ed. EDERSA. Madrid. 1983. Pág. 255.

ARTÍCULOS DE INVESTIGACIÓN

PUCHE R, A. (2020)¹⁸. En su artículo se refirió a la legitimación de los propietarios para convocar la junta, que debe plasmarse mediante la regulación legal basada en la ley y en las legislaciones de sociedades de capital donde obtienen esa regulación a través de las asambleas de socios, para avalar cualquier decisión, de cierta forma la junta de propietarios no se escapa de la misma figura, realizan el llamado a los distintos miembros y a su vez con el voto de la mayoría logran aprobar la decisión por lo que se ha convocado cierta asamblea o reunión.

La doctrina según el artículo no escapa de tener una vaga aplicación de la misma manera en que se fundamenta la ley, los distintos doctrinarios establecen y coinciden que luego que la junta manifiesta como va a estar distribuida, ellos mediante votación logran establecer las pautas por las cuales realizan sus asambleas, los tribunales a la hora de impartir jurisprudencia adoptan que la mayoría de propietarios establecen las reglas, no por eso los minoritarios son ajenos a ser escuchados, no es el caso, ya que para la jurisprudencia todos tienen iguales derechos.

La doctrina mayoritaria para los tribunales es la que garantizan que los propietarios decidan de manera unánime y la doctrina minoritaria es la que si ve vulnerados sus derechos, pueden recurrir a las instancias para que hagan valer sus derechos, no obstante, aunque la mayoría tenga garantizada la decisión, puede que esta se haga cambiar si los pasos para realizarla fueron improcedentes e ilegales o resulta que van en contra de normas de orden público.

¹⁸ **PUCHE R, A. (2020)**. "Legitimación de los propietarios para convocar la junta". Revista digital propiedad horizontal. Madrid – España.

BERMUDEZ, A. (2011). Los administradores cada año dentro de los tres primeros meses se preparan para asamblea general, en esta asamblea se ven dos aspectos fundamentales, el primero que consta de toda la evaluación del periodo administrativo anterior, presentará su informe de gestión el cual debe contener una exposición de todo sobre la copropiedad y la situación económica y jurídica pero sobre todo la administrativa, en la que quedo luego del cierre de año y otro seria los estados financieros respaldados por el administrador y avalados por un contador publico colegiado, certificado respectivamente.

Es por ello:

“Así, considerado el informe del revisor fiscal a mas de los contenidos establecidos en relacion con la fidedignidad de los estados financieros, lo adecuado del control interno la adecuada protección de los bienes sociales, la subordinación de los actos de la administración a la normatividad legal y estatutaria, la eficiencia y eficacia de la administración deberá verificar sobre la concordancia del informe de gestión con los estados financieros según lo establecido por el artículo 14 del decreto 2649 de 1993 y los artículos 151 y 451 del código de comercio. Una gestión administrativa se define por los resultados, las personas siempre toma como factor de medición la recuperación de cartera, las cuentas por pagar y los excedentes del ejercicio.”¹⁹

Los estados serán repartidos a los distintos propietarios para que den el visto bueno de la gestión del administrador, cosa que estos toman de cierta forma apresurada semana antes de entregar cuentas, se preocupan por la ambientación de las zonas comunes como reparar, pintar y arreglar cierto desorden en que se encuentren, por más que estos se desgasten en

¹⁹ **BERMUDEZ, A. (2011).** “Una nueva temporada de asambleas”. Año 1. Edición 1. Revista Propiedad Horizontal 1. Bogota – Colombia. Pág. 4-6.

mostrar informes de gestión irreales no les va a servir de nada porque el revisor fiscal es el encargado de darle la aprobación necesaria a la rendición de cuentas y al informe.

El segundo aspecto es la aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año venidero, este punto es demasiado importante, ya que el administrador espera que le aprueben los recursos para el demostrar todo lo que puede realizar con su gestión, esto lo ayudara a que sea reelegido en otra oportunidad por su excelente desempeño siempre y cuando logre la aprobación de todos los recursos para realizar sus propósitos, debe demostrar que tiene un plan, debe ser emprendedor pero sobre todo capaz de realizar todas las metas que se trazo en el período siguiente.

Para el acreditado las competencias laborales de los administradores no están garantizadas por ningún instituto esto se debe a que la gran mayoría de empresas como regímenes les dan más valor a un título universitario que a una acreditación para manejar un tipo de copropiedad como la propiedad horizontal, a medida que buscan personas para la administración de estas instituciones lo que tienen como premisa es que sea personas idóneas y capaces para poder cumplir con las funciones que se les asignen.²⁰

²⁰ **BERMUDEZ, A. (2011).** "Una nueva temporada de asambleas". Año 1. Edición 1. Revista Propiedad Horizontal 1. Bogota – Colombia. Pág. 4-6.

PABÓN G, N. (2011)²¹. La norma que regula la propiedad horizontal esta vigente lo que se refiere a todas las propiedades individuales para ser transferidas a propiedades colectivas, por parte de los bienes comunes, entre esas tenemos: los apartamentos, las oficinas, los consultorios, los locales comerciales, las bodegas, entre otros. Para ella es una de las leyes más novedosas de América Latina que aplican este sistema y desarrollan regímenes de propiedad horizontal.

“Los grandes logros que consiguió la nueva ley para actualizar dicho régimen con la base constitucional, garantizarle el propietario que al adherirse a este modo de vivir tiene sus resguardos, como reconocerle personalidad jurídica a los edificios y conjuntos que estén bajo esta figura, dar al administrador la importancia que merece cediéndole las herramientas necesarias para ejercer sus funciones y cumplir a cabalidad que el convivir de sus tenedores sea agradable, así como dejarle claro cuales son sus deberes para con la copropiedad”.

Los copropietarios están convencidos que al adquirir un inmueble bajo esta modalidad deben cumplir con todas las condiciones que implica el compartir áreas comunes, velar porque ellas se mantengan en buenas condiciones, mediante cuotas mensuales que harán llegar a la junta de condominio y que el administrador de acuerdo a su plan de trabajo le dará el uso adecuado para que los miembros estén satisfechos, puedan disfrutar de la mejor manera su estadía bajo este régimen de convivencia con varios propietarios, mas allá de su privacidad se encuentra lo común a todos.

²¹ **PABÓN G, N. (2011)**. “Normas vigentes de propiedad horizontal”. Año 1. Edición 1. Revista Propiedad Horizontal 1. Bogota – Colombia. Pág.7.

El régimen no esta reglamentado para los tribunales y los doctrinarios, pero considero que han dado luces para que se pueda interpretar y se le garantice a cada quien su derecho, ahora bien, son los reglamentos internos que desarrollan las juntas de condominio los que ayudan a la interpretación de la ley, pero no es suficiente que se queden con esa sola, deben buscar otras disposiciones para hacer la interpretación más sólida, con la conciencia plena de que todos los que estén amparados por estas leyes deben cumplirlas a cabalidad.

Es por consiguiente:

“En esta forma quienes tenemos entre nuestras actividades, redactar reglamentos, informaremos y/o recordaremos a quienes se relacionan de alguna forma con el sistema de propiedad horizontal, que la mejor convivencia depende del respeto que todos tengamos por los derechos de nuestros vecinos, también que el éxito de vivir o realizar nuestras actividades dentro de este régimen nos obliga al cumplimiento de unos deberes adicionales que no tendríamos si se tratara de otra clase de inmuebles”²²

En la mayoría de los casos en donde se presentan algunas disconformidades por el uso de estos regímenes, estas se verán reguladas, bien sea, por el reglamento interno, la constitución, la ley de propiedad horizontal, la jurisprudencia y la doctrina, busquen las soluciones necesarias para hacer que la convivencia entre los copropietarios sea la mas viable, o si de ser posible aplicar otras normas que ayuden a la sana convivencia, como también descubrir que esa ley interna pueden ser solo para los que se suscriben en ella.

²² **PABÓN G, N. (2011).** “Normas vigentes de propiedad horizontal”. Año 1. Edición 1. Revista Propiedad Horizontal 1. Bogota – Colombia. Pág.7.

JURISPRUDENCIA

SALA CONSTITUCIONAL

SENTENCIA Nº 977/2015. Los demandantes interponen acción de amparo constitucional contra la sentencia definitiva dictada el 5 de diciembre de 2014 por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del área Metropolitana de Caracas, que declaro sin lugar la impugnación de la cuantía de la demanda por parte de dicha junta de condominio y así firme la estimación realizada por el demandante al igual que desestima la actuación del abogado quien actúa como apoderado de la junta de condominio del edificio sur 2

La acción esta fundamentada en que se demando al condominio y este a su vez carece de personalidad jurídica, acotan que la decisión del año 2014 fue basada en un proceso impropio y antijurídico donde se afectaron los derechos y garantías constitucionales para los copropietarios como para los integrantes de la junta, la vulneración al derecho de propiedad, que esta regulada por la constitución y la ley de propiedad horizontal, esta tampoco tiene casación debido a que la cuantía es por menor valor, la parte demandante activo la acción ante la junta de condominio.

La sala se motiva para decidir:

“De la revisión de la contestación de la demanda así como de la pruebas promovidas por la parte demandada, este juzgador constata que la parte demandada solo impugno la cuantía, pero no alegaron un hecho nuevo ni probaron los alegatos de la impugnación, tal como lo ha señalado de manera reiterada.

El Tribunal Supremo de Justicia ha establecido: Sin embargo ha sido criterio reiterado de esta sala que en los caso de impugnación de la cuantía por insuficiente o exagerada, debe el demandado alegar necesariamente un hecho nuevo, el cual debe probar en juicio sopena de quedar firme la estimación hecha por el actor”²³

²³ Tribunal Supremo de Justicia. Sala Constitucional. Sentencia Nº 977. 27/07/2015. Ponente: Carmen Zuleta de Merchan

Si el demandado impugna la decisión por considerar la estimación por insuficiente o exagerada, debe aportar un hecho nuevo alegando las pruebas necesarias, en su escrito libelar, por consiguiente el abogado quien representa al vice-presidente de la junta de condominio lo hizo a título personal, los propietarios también afirman que realizaron una asamblea de propietarios, para colocar las cuotas necesarias que se corresponden con la ayuda al aporte del de las áreas comunes.

Para ejercer las garantías constitucionales mediante un amparo, debe tener claro que lo hará bajo la figura de apoderado cumpliendo todas las condiciones, debe manifestarlo a través de la prueba madre que es el poder que lo autoriza a que lo represente dentro del proceso, si esto no lo llegan a colocar como prueba se entiende como inadmisibles, para hacer valer sus derechos debe realizar los procedimientos adecuados dentro de la legislación, esto se tiene que reflejar a los artículos que dentro del Código de Procedimiento Civil se llevan a la hora de ejercer la acción.

El artículo 20 literal e de la ley de propiedad horizontal dice que es el administrador a quien corresponde “ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos 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 y de acuerdo con lo establecido en el respectivo documento, esta autorización debe constar en el libro de actas de juntas de condominio.

De la decisión declara: “inadmisibles la demanda de amparo constitucional”²⁴

²⁴ Tribunal Supremo de Justicia. Sala Constitucional. Sentencia N° 977. 27/07/2015. Ponente: Carmen Zuleta de Merchan

SALA DE CASACION CIVIL

SENTENCIA N° 000174/2015. Las partes recurren a la sala de casación civil por acción mero declarativa, el cual lo hicieron ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial la cual declara sin lugar la apelación interpuesta por la parte demandante e inadmisibile la demanda, quien interpone el respectivo recurso de casación.

La sala se fundamenta en el artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, afectando la aplicación correcta de los artículos 15, 208, 212 y 243 ordinal quinto, señaló que en la recurrida le dieron preferencia a la parte demandada en cuanto a los artículos arriba mencionados, por lo que para la parte demandante viola normas de orden público, el derecho a la defensa y el debido proceso, “por tanto la denuncia por defecto de actividad debe ser declarada con lugar y anulado el fallo recurrido como acto de justicia”.

Sobre el particular la sala ha expresado entre otras varias decisiones:

“En numerosas decisiones la sala ha señalado que el escrito de formalización del recurso de casación debe ser claro y preciso, debiendo el recurrente mencionar en sus denuncias las causales respectivas de acuerdo con el recurso de casación invocado, dado que este recurso extraordinario equivale a una demanda de nulidad contra la sentencia recurrida. Esta carga le corresponde al recurrente bajo pena de que el recurso extraordinario sea declarado perezido por falta de técnica.”²⁵

Para el demandante fundamentar su recurso estableció una formalización con demasiadas fallas, transcribió el quebrantamiento de normas de orden público como la violación del monto de la cuota de condominio por parte del administrador sin ningún tipo de autorización por

²⁵ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 000174. 10/04/2015. Ponente: Marisela Godoy Estaba

parte de la junta, así como varias modificaciones a las pautas establecidas para el resguardo de las áreas comunes que como copropietarios deben resguardar y velar por una cantidad de dinero mensual para dicho mantenimiento.

La formalizante en su escrito alega pruebas que no fueron tomadas en cuenta por parte del tribunal de la recurrida, pero es bueno resaltar que tampoco desahogo pruebas para fundamentar su pretensión, para que la denuncia de alguna infracción debiendo guardar relacion a cada alegato con el texto legal, aquí se debe tomar en cuenta lo que sentencia el juez y lo que contiene la norma legal.

Decisión:

“En fuerza de las anteriores consideraciones este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la Republica y por autoridad de la ley, declara perecido el recurso de casación formalizado por la parte demandante contra la sentencia de fecha 12 de junio de 2014 dictada por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del área Metropolitana de Caracas”²⁶

La decisión contempla la perención de la causa lo que traduce es que los activantes de la recurrida no le dieron el impulso necesario al proceso para lograr obtener la respuesta positiva

²⁶ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 000174. 10/04/2015. Ponente: Marisela Godoy Estaba.

SENTENCIA N° 000281/2016. Los demandantes ante el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del área metropolitana de Caracas, incursionaron demanda contra la sociedad mercantil Inversiones Lubegan, S.R.L. en donde el tribunal de alzada dicto sentencia en fecha 12 de mayo de 2015 mediante el cual declaró: sin lugar el recurso de apelación procedente de la defensa perentoria de falta de cualidad activa, sin lugar la demanda de cobro en bolívares y confirmación de sentencia anterior del 17 de octubre de 2013.

La sentencia fue casada de oficio, debido al resguardo legitimo que tienen las partes de ejercer el derecho a la defensa y al libre acceso a la administración de justicia basados en los artículos constitucionales como lo el 49 numeral 1 el 26 y el 51 cuando el juez se percata de la violación de una norma de orden público debe actuar de oficio para resguardar las garantías de las partes.

La falta de cualidad activa:

“En su interpretación doctrinaria y jurisprudencial cae en una serie de contradicciones de necesario análisis por quien suscribe y para ello hago expresamente mención de lo siguiente: Según la normativa y jurisprudencia citada, la figura del administrador se asimila con la junta de condominio y ocurre de open legis (sic) cuando la segunda no nombra a la primera, artículo 20 de la ley de propiedad horizontal”²⁷

²⁷ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 000281. 02/05/2016. Ponente: Marisela Godoy Estaba Demandante: Junta de propietarios del Centro Plaza. Demandado: Inversiones Lubegan, S.R.L.

El darle poco valor probatorio al poder que legaliza la representación por parte del abogado a la junta de condominio, ya que un funcionario en este caso notario le da la garantía de documento válido para ejercer cualquier función que dentro de las pautas establecidas se las permitan, quien figura como administrador de las áreas comunes que se encuentran en el inmueble.

La junta de condominio esta representada por los propietarios quienes a su vez se conforman en copropietarios de todas las áreas ajenas a sus departamentos, caso que se da al nombrar un administrador por parte de los propietarios, esta administración la puede ejercer tanto una persona natural como una persona jurídica eso si siempre y cuando este relacionada por la junta de condominio, ya que estos son los que tienen las pautas de cómo van a funcionar, en cuanto a la administración se refiere.

Ahora bien:

“La junta de condominio no hay duda que tiene facultades de decisión y gestión en los asuntos de la comunidad. Entre las facultades de decisión, podemos citar la de representar a los propietarios en juicio, cuando no hubiere administrador designado y proponer la distribución de este y entre la las de gestión, todas las referentes ala vigilancia y control de la administración, convocatoria de la asamblea en caso de urgencia, vigilancia sobre el uso de las cosas comunes y en general las establecidas en los artículos 18 y 20 de la ley de propiedad horizontal”.²⁸

²⁸ Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 000281. 02/05/2016. Ponente: Marisela Godoy Estaba Demandante: Junta de propietarios del Centro Plaza. Demandado: Inversiones Lubegan, S.R.L.

DOCUMENTOS EN LINEA:

Para **Varela, E. (2017)**. En su página de internet titulada “Aquí se habla derecho” argumenta que la propiedad horizontal viene para proteger la estabilidad en cuanto a vivienda se refiere, así mismo, se le da importancia a los locales comerciales que están amparados bajo este régimen, por ambos lados el autor presenta la importancia del resguardo para habitar o simplemente ejercer el comercio como medio de sustento de los diferentes propietarios.

La construcción de los diversos apartamentos se promueve por medio de las diversas áreas que le son comunes a todos los copropietarios cada quien tendrá su apartamento y por consiguiente toda la potestad de acomodarlo a su conveniencia, cosa contraria pasa con las instalaciones colectivas para el disfrute, ya que estas deben ser mantenidas por colaboración de todos, pues esto ayuda a que se conserven y sobre todo las puedan disfrutar.

“Tanto la Junta de Condominio como el Administrador deben trabajar en conjunto. La primera debe velar por el cuidado de las áreas comunes del edificio o conjunto residencial, y supervisar las actuaciones del Administrador, se debe tener en cuenta que el administrador debe responder por todas las eventualidades que se presenten dentro del condominio, el solo se dedicara a la administración de las áreas comunes donde todos son copropietarios, y todos los propietarios están obligados a responder solidariamente por el buen funcionamiento de la junta de condominio, desde luego con su aporte mensual”.²⁹

La junta de condominio es la encargada de velar porque lo externo a los apartamentos funcione, que todo este en su respectivo orden, que las

²⁹ **VARELA, E. (2017)**. Página de internet “Aquí se habla derecho”. La propiedad horizontal en Venezuela.

instalaciones estén resguardadas por un mantenimiento oportuno, que haya una buena iluminación, la colaboración de los copropietarios es imprescindible en estos casos; debido a que por medio de estos recursos la junta puede realizar su trabajo sin ningún tipo de inconveniente.

Asegura Valera que el administrador es el garante para que las mejoras que se le hagan a todas las instalaciones sean seguras y acordes al gasto que se haga, así como preservar el mantenimiento de las áreas comunes y de cierta forma asegurar que el aporte que dan los miembros se vea reflejado en la satisfacción de que su desembolso lo está haciendo con la plena convicción que el administrador hará de sí las mejores intenciones para el resguardo de lo que de manera sencilla puede llamarse propiedad colectiva.

De igual manera comenta

“El administrador es la figura operativa, garante y responsable en la conducción y el quehacer diario de todas las tareas que a de efectuar para el mantenimiento del edificio o conjunto residencial, y en cuyos hombros descansa la plena evolución del buen funcionamiento del inmueble o inmuebles encomendados. Él será el encargado de velar por el buen desempeño de las áreas comunes que tengan todos los propietarios, como van a verse a la hora de mantenerlas en un estado de completo orden y limpieza, en donde debe estar pendiente de cualquier reparación y cambio de las mismas”.³⁰

No escatima en sus comentarios cuando presenta al administrador como la mayor figura al resguardo del régimen de propiedad horizontal, toda la batuta de una junta de condominio está liderizada por este personaje, que con sus conocimientos hace que el porvenir de lo que no está al alcance de los dueños perdure.

³⁰ VARELA, E. (2017). Pagina de internet “Aquí se habla derecho”. La propiedad horizontal en Venezuela Pág. 5

Para **JANSEN, V. (2015)**, en su revista Análisis y Comentarios al Decreto con Rango y Fuerza de Ley, de Arrendamientos Inmobiliarios asegura:

“Finalmente el legislador en materia de exclusión de esta Ley, solo a los efectos de la terminación de la relación arrendaticia, menciona el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas o locales cuya ocupación sea consecuencia de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente; haciendo la salvedad que si es aplicable la ley, en el caso de la fijación de la renta máxima mensual de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor renta; forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo. Con relación a este artículo es pertinente comentar la evidente intención del legislador de proteger a los trabajadores que ocupen inmuebles con ocasión de la prestación de sus servicios, y al mismo tiempo esta norma persigue fortalecer la protección del salario de los trabajadores al tomar en consideración el monto del canon máximo mensual de arrendamiento en los inmuebles sujetos a regulación, cuando dicho canon sea imputable a la remuneración del trabajador”.³¹

Como se destaca la remuneración mensual acerca del arrendamiento de locales comerciales o simplemente viviendas unifamiliares es referente al canon que debe percibir el propietario sin nada mas, lo que es diferente es el condominio que regula el régimen de propiedad horizontal donde estos locales o viviendas decidieron pertenecer para el resguardo de las áreas comunes que son para el beneficio de todos, la cuota del canon puede tener inmersa la cuota por el pago del condominio si así lo decidieron en el contrato de condominio al que decidieron adherirse, donde el administrador es quien se encarga de cobrar y aplicar.

³¹ **JANSEN, V. (2015)**, Revista Digital. “Análisis y Comentarios al Decreto con Rango y Fuerza de Ley, de Arrendamientos Inmobiliarios”. Volumen 1. Pág. 1

La ley es clara y precisa al establecer que solo será un porcentaje del canon de arrendamiento para los servicios y mantenimientos de las distintas áreas que le pertenecen a todos, de esta manera se resguarda que todos colaboren de cierta manera para esos puntos donde no coinciden diariamente, debido a que unos disfrutan ciertas cosas y otros no, así como también que cada propietario busca las mejoras a su propiedad y por ende no se preocupa de las cosas menores que para el condominio serán las mas importantes y obviamente que velaran por el fiel cumplimiento de la cobranza de ese porcentaje mediante la junta y la administración.

“El legislador en la transcripción del artículo 18, limita a los arrendadores o subarrendadores cuando se trate del supuesto antes señalado a cobrar solo el 25% del alquiler máximo y cuyo monto comprenderá los gastos correspondientes a los costos de servicios y mantenimiento y otros gastos similares.

Igual limitación se establece en el Artículo 19 de esta Ley, para el caso de edificaciones sujetas a regulación que consten de unidades independientemente consideradas, indistintamente del uso que se les diere y que no estuvieren sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal, pero a diferencia del artículo anterior se establece la posibilidad de que las partes contratantes fijen el monto, pero respetando que dicho monto no exceda del 25% del canon de arrendamiento”³².

Este doctrinario expresa la importancia de la ley para aplicar ciertas normas de convivencia y de buscar que la mayoría de personas que se agrupan bien sea para vivir cotidianamente bajo este régimen o para hacer de su cotidianidad un negocio, puedan lograr que la misma los defienda a la hora de hacer valer sus derechos como exigirles que cumplan con sus deberes al momento que decidieron vivir bajo esta figura

³² **JANSEN, V. (2015)**, Revista Digital. “Análisis y Comentarios al Decreto con Rango y Fuerza de Ley, de Arrendamientos Inmobiliarios”. Volumen 1. Pág. 5

MARCO NORMATIVO

Constitución Nacional de la Republica Bolivariana de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial Nro. 5.908 extraordinario de fecha 19 de febrero de 2009.

Artículo 82 el cual expone: Todo individuo tiene derecho a gozar de una vivienda que posea todas las facilidades de un urbanismo adecuado, como disfrutar de todos los servicios de electricidad, agua potable, gas doméstico, telefonía entre otros. Así mismo el artículo 115 señala lo siguiente: “Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes”, lo que se busca es resguardar el interés de la persona en cuanto a sus bienes que conserve el derecho sobre ellos”.

Ley de Propiedad Horizontal publicada en Gaceta Oficial Nro. 3241 extraordinario de fecha 18 de agosto de 1983.

Artículo 1 establece las disposiciones generales señalando lo siguiente: “Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y, en cuanto no se opongan a éstas las del Código Civil”, mientras que en otros sectores de la sociedad donde percibir una vivienda solo representa un gasto, como lo son los servicios públicos, para una comunidad que se representa en propiedad horizontal, se debe invertir en un condominio que va a velar porque las áreas comunes a todos se encuentren en perfecto estado.

Artículo 18 establece la administración de los condominios señalando lo siguiente: “La Asamblea de Copropietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador para un período de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales”. En dado caso de que no se nombre el administrador será nombrado un integrante de la propiedad del edificio y si el juez lo nombra deberá ser uno de los propietarios, quien deberá tener claro que su responsabilidad se va a regir por las normas que establezca el mandato.

DEFINICION DE TERMINOS BASICOS

Propiedad: Derecho real que poseen las personas sobre un bien mueble o inmueble para usar, gozar y disponer.

Propiedad horizontal: Derecho de convertir la propiedad individual en colectiva, conjunto de personas que se agrupan para vivir en grandes edificaciones conservando el resguardo de las áreas comunes.

Administrador: Persona capaz de llevar las entradas y salidas en una junta de condominio.

CAPITULO I

LA FIGURA DEL ADMINISTRADOR EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

DEFINICION DE ADMINISTRADOR:

Desde tiempos pasados han presentado al administrador como el garante de llevar un control y un orden dentro de la actividad que realiza, su objetivo es garantizar que todos los movimientos que se presenten dentro de una entidad comercial, bien sea, compañía anónima o condominio, busquen el progreso de la misma, tienden a revisar punto por punto cada operación para poder presentar las virtudes y las falencias que se tienen para el momento de exhibir sus opiniones y sus habilidades, tienen la facilidad por su conocimiento de establecer parámetros que ayudan a que la actividad financiera se vea resguardada y por consiguiente todo funcione a la perfección.

La doctrina establecida por Espinosa sostiene: “En términos generales, administrar es ordenar, disponer, organizar los bienes. En materia societaria se entiende como administrador, a la persona que dentro de sus funciones específicas, pueda disponer del patrimonio de la sociedad y desarrollar el objeto social”³³, para este doctrinario su opinión se fundamenta en lo monetario mas allá de los meritos que le corresponden al administrador por llevar las anotaciones, divisiones, clasificaciones de todos los acontecimientos que se presentan en la sociedad, mira al administrador como un monitor de lo económico más allá de la persona que este represente en cuanto a su comunicación con el entorno que lo rodea.

³³ Espinosa, L. “Teoría General de las Sociedades Mercantiles”. Tercera Edición Pág. 216.

En su artículo Espinosa ve al administrador como una figura que esta dentro de lo patrimonial, él aquí refleja el trabajo del administrador de forma monetaria en cuanto a las cuentas y los bienes, esto nos lleva a que la tarea del administrador no solo va a lo económico sino a la actuación que él realice a la hora de acomodar las cuentas y los movimientos que realiza la empresa.

Comenta Raffino en su página de internet lo siguiente:

“Un administrador es quien tiene como tarea la acción de administrar. Esta acción puede estar destinada a una empresa, un objeto o a un conjunto de objetos. El administrador deberá poseer cualidades que lo destaquen para realizar su función correctamente: tener actitud de líder, tener conocimiento y experiencia, saber actuar frente a las diferentes situaciones adversas de forma moral e intelectual”³⁴.

Para ella, el administrador debe demostrar sus capacidades para afrontar los distintos escenarios, que se le presentan a la hora de realizar las distintas actividades que le corresponden dentro de la empresa, de esta actuación depende que el administrador tenga credibilidad, liderazgo, poder de decisión y una presencia frente a los que le exigen información.

Por otro lado comenta:

“El administrador es quien se encarga de administrar los recursos de una entidad, como así también la designación de puestos y tareas a los integrantes del personal. Como su palabra bien lo dice, un administrador se encargará solo y exclusivamente de trabajos administrativos, que generalmente está relacionado fuertemente con la parte financiera y económica de una empresa”³⁵.

³⁴ Raffino, M. (2019). Página de internet “Concepto.de”. El administrador. Pág. 1.

³⁵ Ibidem.

Ubica al administrador como un trabajador netamente administrativo, mucho mas allá de lo económico y del control interno que este lleve, está su capacitación para manejar personal a su cargo, darle instrucciones suficientes y adecuadas para que lo puedan apoyar en su gestión además de buscar soluciones a los problemas que se presenten con las decisiones que éste tome, puede que falle en su gestión, aunque no es lo ideal, debe estar preparado para asumir dicha situación.

Para García en la pagina de internet “Emprendedor sublime” la definición la manifiesta de la siguiente manera:

“El administrador de empresas es colaborador cercano al empresario y para el buen desempeño de su trabajo requiere de un conocimiento muy claro de la visión y necesidades empresariales; la diferencia es la posesión de capital, pero en cuanto a capacitación el administrador profesional requiere poseer los mismos y más conocimientos que el empresario, para colaborar o sustituirle en la administración de las empresas: requiere una acentuada formación empresarial. Sin embargo, por otro lado el administrador tiene relación estrecha con los trabajadores, de lo cual depende el buen funcionamiento de la empresa o dependencia gubernamental bajo su cargo. Es mediador, parcial innegablemente, entre las exigencias de una y otra parte, incluso en casos de conflicto laboral. Como empleado que es, se encuentra sujeto a las exigencias patronales las cuales le toca representar. Por ello requiere desarrollar sensibilidad, capacidad negociadora y de persuasión para lograr equilibrio en las relaciones laborales, equilibrio que para ser productivo y estable habría de fincarse en el beneficio equitativo de las partes. Para el administrador resulta necesario el conocimiento del conflicto económico, histórico e ideológico entre patrones y trabajadores, y del sindicalismo oficial, que suele fungir como mediatizador”³⁶.

³⁶ **García, R. (2009).** Página de internet “Emprendedor sublime”. Que es un administrador. Pág. 2.

Los comentarios del doctrinario Rafael García manifiestan los nexos que existen entre empresario y el administrador para él es importante que aunque el primero tenga el poder económico puede fungir como encargado del orden y el control, si cumple con las características que debe tener un buen administrador, ahora bien, el empresario aporta el capital y el administrador aporta el ingenio y la sabiduría en el buen manejo de la empresa, para García resulta innegable que el administrador se encuentra en una posición intermedia entre el empresario que es su jefe y los trabajadores que están a su cargo, aquí el actúa como jefe dentro de la función administrativa.

De igual forma Varela Edgar en la pagina de internet “Aquí se habla derecho” señala lo que significa el administrador en el régimen de propiedad horizontal:

“El Administrador, el cual es elegido por la comunidad o Asamblea de Propietarios, y es la figura operativa en la conducción y el quehacer diario del edificio o conjunto residencial, y en cuyos hombros descansa la responsabilidad del funcionamiento del inmueble o inmuebles encomendados”³⁷.

Es importante resaltar que el administrador en el régimen de propiedad horizontal es la figura que se encarga de llevar el debido control de las entradas de dinero que aportan los copropietarios y distribuir las en todo lo necesario para el buen funcionamiento del condominio, aquí se ve reflejado como el garante de la administración del mismo, una persona capaz y definitivamente idónea para el manejo de todo lo que concierne a las áreas comunes con que cuenta el edificio.

³⁷ VARELA, E. (2017). Página de internet “Aquí se habla derecho”. La propiedad horizontal en Venezuela. Pág. 4.

CUALIDADES DEL ADMINISTRADOR:

En la revista digital Inesem Andrade Sonia propone las siguientes cualidades:

“Cualidades Comunicativas:

- * Estimula a su personal con palabras agradables y motivadoras.
- * Su lenguaje es seguro pero no pierde de vista la generosidad en el uso de la exhortación.
- * No pierde de vista que el respeto hacia el otro se manifiesta a nivel de la comunicación oral y escrita.
- * Muestra empatía al momento de escuchar al otro.
- * Permite que haya un tiempo de calidad comunicativo, promoviendo espacios para que su personal opine y discierna en un ambiente de plena libertad”³⁸.

Para ella las cualidades comunicativas se definen exponiendo que el administrador debe usar un lenguaje acorde a la aceptación del grupo, tiene que expresarse de manera adecuada para que pueda merecer respeto sobre sus decisiones, así como la receptividad que puede tener por parte de los empleados que estén a su cargo, debe motivar por medio de una comunicación libre, esto ayuda a contrarrestar las debilidades y ha mejorar las fortalezas.

Otras cualidades son:

“Cualidades Gerenciales

- Conoce todos los espacios de la empresa a nivel económico y estratégico, e interpreta los cambios como oportunidad y reto creativo.
- Es un experto en el producto que ofrece el negocio y logra que cada miembro del equipo también lo sea, dando participación y tomando en cuenta las ideas de quienes lo rodean.
- Está consciente de la importancia de la comunicación, de tal manera que reúne frecuentemente a su equipo de trabajo,

³⁸ **ANDRADE, S. (2018).** “Revista digital Inesem”. 13 Cualidades y aptitudes del Administrador de Empresas.

escucha la opinión que tienen sobre un tópico, reflexiona y toma nota de las sugerencias.
- Establece un plan acción flexible pero realista para mejorar los avatares propios de la empresa para poder llevarla a grandes alturas³⁹.

El objetivo de estas cualidades para Andrade, es saber manejar la situación, aquí lo que prevalece en el administrador es la experiencia, la forma de llevar las decisiones, hacer que su grupo de trabajo intervenga para que al delegar funciones lo puedan representar y ayudar a la resolución de conflictos, mejorar las formas de cómo esta manejando la empresa, tener planteado un esquema de contingencia para cualquier eventualidad que se le presente bajo condiciones dadas para que su personal a cargo le pueda corresponder a la delegación de funciones que éste les provee, ante todo la comunicación fluida para llevar a buen termino el conflicto presentado.

Su comentario hacia las creativas:

“Cualidades Creativas

- _ Se interesa por el cambio y hace que su personal esté en continuo proceso de reingeniería humana y académica.
- _ Permite la creación de grupos autodirigidos y el encuentro de saberes compartidos.
- _ Analiza los conflictos desde la tarima de las oportunidades y abre espacios para reformular constantemente áreas que requieren un cambio.
- _ Visualiza a la empresa como un gran cuadro lleno de colores, formas y texturas hilvanadas para generar beneficios materiales y espirituales⁴⁰.

³⁹ **ANDRADE, S. (2018).** “Revista digital Inesem”. 13 Cualidades y aptitudes del Administrador de Empresas.

⁴⁰ *Ibídem.*

Aquí menciona que éstas las debe manejar de forma habitual, ya que busca que tanto el manejo de la empresa como el manejo del personal lleven actualizaciones adecuadas para que su trabajo no se vea afectado, esto lo realiza a través de talleres que capaciten al personal como a él, desde su perspectiva el administrador busca la mejor manera para crear nuevas actitudes en su personal y éste en su interior se ve satisfecho porque el objetivo fue logrado.

En la página de internet prezi, Cárdenas Andrea indica:

“1 Analiza e investiga a sus empleados

- Es necesario que el administrador evalúe e investigue a sus empleados, viéndolos no sólo como un medio para cumplir los objetivos de la empresa.

2. Trabajo en equipo

- Recluta a los empleados más idóneos para que lo ayuden en la elaboración de los objetivos de la empresa.

3. Cualidades intelectuales

- Son imprescindibles, sin ellas éste no sería capaz de comprender y aplicar conceptos relacionados con la economía de la empresa.

4. Carisma

- Es imprescindible que el administrador tenga carisma con sus empleados y buen trato con sus compradores o clientes.

5. Motivación y empatía

- Un administrador no pierde de vista las características emocionales de cada persona y las encuadra o encamina para que cada uno de ellos se sienta lo más a gusto posible dentro de la institución y que logren así (en equipo) el objetivo propuesto.

6. Maestro y capacitador

- Elabora planes de acción y señala caminos para que los empleados puedan cumplir con los objetivos buscados⁴¹.

⁴¹ CÁRDENAS, A. (2017). Página de internet “Prezi”. Características y cualidades de un administrador. Pág. 2.

Esta clasificación la enfoca hacia las características y cualidades que debe tener el administrador busca la armonía de ambas, debe tener claro que su personal a cargo debe estar altamente capacitado, es por ello, que el reclutamiento debe pasar por cumplir una serie de requisitos, su objetivo primordial es hacer un grupo acorde que lo ayude con la manera de administrar, debe tener un intelecto preparado para las distintas actividades que se le presenten, debe ser agradable para que sus subalternos le presten atención y sobre todo le obedezcan, el hacer que su grupo se anime a participar en las distintas actividades es un ejemplo claro de la motivación que les inculca.

Mientras que Gallardo Eva, señala que las cualidades que debe tener un administrador son las que se presentan a continuación:

- “Habilidades Conceptuales: capacidad para analizar y diagnosticar situaciones complejas y, de entender la organización de forma holística.
- Habilidades interpersonales o humanas: capacidad para entender, enseñar y dirigir motivar y controlar a otros y trabajar con ellos.
- Habilidades técnicas: capacidad para llevar a cabo tareas concretas que involucran el uso de instrumentos, procedimientos y técnicas de un campo especializado”⁴².

Lo que comenta esta doctrinaria es más que todo la capacidad que debe tener el administrador para afrontar su trabajo esquematiza esas cualidades en análisis a la hora de interpretar como esta formada la organización y de que forma la va a manejar, como va a demostrar sus actitudes ante los demás para que estos aprendan de sus enseñanzas, poder llevar un estudio de todo el panorama concerniente al manejo de la administración, debe tener un estudio especializado que le permita dibujar un panorama acertado a la hora de tomar sus decisiones.

⁴² **GALLARDO, E. (2011).** “Fundamentos de la administración” Pág. 21.

CAPITULO II

NATURALEZA JURÍDICA DE LAS FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR EN EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La constitución de la República Bolivariana de Venezuela publicada en gaceta oficial Nro. 5.908 extraordinario de fecha 19 de febrero de 2009 en su articulado siguiente establece:

El artículo 112 dice que:

“Todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las que establezcan las leyes, por razones de desarrollo humano, seguridad, sanidad, protección del ambiente u otras de interés social”⁴³.

Es de manera evidente lo que reza el artículo constitucional al proteger a las personas al momento de dedicarse a cualquier actividad, es por ello, que se debe entender que la figura del administrador se encuentra resguarda por este artículo, debido a que es un trabajo que desempeña para ayudar al buen funcionamiento del condominio al que está a cargo, él al igual que cualquier trabajador tiene derecho a desempeñarse en la actividad de su preferencia, siempre y cuando teniendo en cuenta que hay limitaciones que la ley establece, como el desempeñar el mismo trabajo cuando es de confianza en dos empresas.

El artículo 115 comenta: “Se garantiza el derecho de propiedad toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes”⁴⁴. Aquí se presenta el derecho que tienen los copropietarios para pedir cuentas de la administración, como se están invirtiendo los recursos, de que forma el

⁴³ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Art. 112.

⁴⁴ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Art. 115.

administrador realiza sus actividades, que hace para preservar el área común, como presenta su balance de lo realizado durante el año.

El artículo 118 expresa: “Se reconoce el derecho de los trabajadores y trabajadoras, así como de la comunidad para desarrollar asociaciones de carácter social y participativo, como las cooperativas, cajas de ahorro, mutuales y otras formas asociativas”⁴⁵. Esto hace referencia a que la propiedad horizontal es una forma de asociación, y la figura del administrador le da este parámetro a la hora de protocolizar el documento, para poder funcionar como una organización común y corriente, que tendrá que cumplir con todas las exigencias de ley, motivo por el cual el que administra es quien rinde cuentas de todas estas eventualidades.

El Código Civil publicado en gaceta oficial Nro. 39.264 de fecha 15 de septiembre de 2009 señala:

En su artículo 1185 reza:

“El que con intención, o por negligencia o por imprudencia, ha causado un daño a otro, esta obligado a repararlo.

Debe igualmente reparación quien haya causado un daño a otro, excediendo, en el ejercicio de su derecho, los límites fijados por la buena fe o por el objeto en vista del cual le ha sido conferido ese derecho”⁴⁶.

Este artículo esta señalando la responsabilidad del administrador a la hora de que actué de forma no indicada, es decir, que se aproveche de la confianza que le hayan dado los copropietarios y haga un uso inadecuado de los recursos, así como no responder por sus funciones, hacer caso omiso a cualquier indicación que le exija la asamblea general, manifestar

⁴⁵ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Art. 112.

⁴⁶ Código civil. Art. 1.185

inconformidad que los ingresos no le alcanzan cuando no es así y por otras razones que hagan dudar de la buena fe que implica ejercer su trabajo.

La Ley de Propiedad Horizontal publicada en gaceta oficial Nro. 3241 extraordinario de fecha 18 de agosto de 1983 expone:

El artículo 18 menciona: “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”⁴⁷. Conlleva al correcto manejo del condominio, el administrador aquí mencionado tiene bajo su responsabilidad el buen funcionamiento del mismo, vigilado por la asamblea general de copropietarios deberá dar cuenta de sus decisiones, más allá del correcto manejo debe cuidar todas sus actuaciones, es decir, cuidar sus espaldas para no tener que responder por alguna causa que no este dentro de las pautadas por dicha asamblea.

El artículo 19 refleja: “la asamblea de copropietarios designará por mayoría de votos una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de administrador para un periodo de un (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reelegirla por periodos iguales”⁴⁸. Es importante mencionar que este artículo fundamenta la actuación del administrador, es decir, dentro de el esta plasmada la naturaleza jurídica que se esta indicando, aquí nace la figura del administrador en el régimen de propiedad horizontal, es de hacer notar, que su actuación se encuentra limitada a un lapso que no supera el año, con la premisa que la asamblea general lo puede reelegir por diversas razones como su excelente gestión.

⁴⁷ Ley de Propiedad Horizontal. Art. 18.

⁴⁸ Ley de Propiedad Horizontal. Art. 19.

Según Fernández, E. (2011) es su pagina de internet destaca que la función del administrador se encuentra jurídicamente radicada en la realización del contrato de condominio cuando este se protocoliza y se lleva al respectivo registro el administrador adquiere la total naturaleza jurídica para llevar a cabo sus funciones, claro esta que la respectiva ley se las estipula y se las deja bien claras, ahora bien, el hecho de que las partes acuerden internamente otras cláusulas dentro de este documento no quiere decir que carezca de validez, claro esta que deberán cumplirlas quienes se suscriban.

“Para que se pueda calificar a un apoderado con amplísimas facultades como administrador de hecho, es necesaria la concurrencia de los caracteres que se han apuntado con ocasión de la conceptualización doctrinal de la figura. Consecuencia de lo anterior es que si actúan como auténticos apoderados, esto es, siguiendo las instrucciones de los administradores legalmente designados, por muy amplios que sean sus poderes, no podrán ser calificados como administradores de hecho, como ha tenido ocasión de destacar tanto la doctrina como diversas resoluciones judiciales, sin que sea procedente hacer una aplicación generosa de la doctrina del administrador de hecho para su aplicación a quienes no ostentan más que la condición de apoderados”⁴⁹.

Por consiguiente lo que se busca es hacer que tanto la figura del administrador y por supuesto sus funciones tengan total legalidad, así como para hacer cumplir las normas internas establecidas por la junta de condominio para sus adheridos como para el mismo administrador que las cumpla y se adapte a lo establecido en dicho documento, para tener claro que sus prioridades serán las que dentro de allí se encuentren y dejarles por sentado a los integrantes del condominio que el es quien dirige los fondos y movimientos de dicho contrato que en efecto es lo acordado.

⁴⁹ FERNÁNDEZ, E. (2011). Página de internet titulada “Guías Jurídicas”. Administrador de hecho. Pág. 4

Lobon, M. (2014). En su página de internet wordpress.com manifiesta que el administrador no busca su nombramiento al dirigir cierta junta de condominio, lo que hace es estar de hecho, es decir, simplemente realiza las funciones que el cree que son las que les corresponde y figurar como simple organizador de las cuentas y de los constantes movimientos que se pueden presentar, sin ningún tipo de contrato que lo vincule con dicha administración, puesto que por jurisprudencia la admisión de administrador de hecho esta avalada como el mismo lo señala.

“La jurisprudencia define al administrador de hecho como aquella persona que, sin ostentar formalmente el nombramiento de administrador, ejerce la función como si estuviese legitimado, prescindiendo de tales formalidades, o continúa ejerciendo la función de administrador una vez producido formalmente su cese o sobrevenida la caducidad del nombramiento. Por el contrario, no tiene tal condición quien actúan regularmente por mandato de los administradores, pues la característica del administrador de hecho no es la realización material de determinadas funciones, sino la actuación en la condición de administrador con inobservancia de las formalidades mínimas”⁵⁰.

Como es de hacer notar la ideología planteada por este doctrinario no es del todo aceptada debido que si un administrador solo se ubica en cumplir sus funciones sin ningún tipo de norma que lo regule, se estaría divagando en lo que respecta a la naturaleza jurídica de su actuación, tal cual debe responder por el pago de los socios y por su completa dedicación por la buena aplicación de los recursos que le fueron asignados a la hora de comprometerse con la administración del condominio, debe buscar la objetividad para que su trabajo sea imparcial y pueda lograr cubrir los objetivos encomendados.

⁵⁰ **LOBON, M.** (2014). Página de internet titulada “wordpress.com”. El administrador de hecho y su responsabilidad. Pág. 2

Sentencia N° 960 de la sala constitucional donde el accionante recurre a esta sala para interponer recurso de revisión en cuanto al cobro de las cuotas de condominio que le adeudan, por supuesto ya activado el procedimiento de vía ejecutiva correspondiente ante el tribunal Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, donde niega que la respectiva deuda no se ajusta a las condiciones por falta de veracidad en cuanto al sello que emite tal administración de condominio, para cuando entrega los recibos de pago a los copropietarios.

“Que, en su contestación, la solicitante planteó que las planillas o liquidaciones que pasa el administrador del condominio a los propietarios, respecto de las cuotas correspondientes en los gastos comunes, si bien tienen fuerza ejecutiva según el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, no implica que sean títulos ejecutivos, que son aquellos que prueban la existencia de una obligación, o que pruebe su existencia ante funcionario público. Que esa diferenciación era importante pues los títulos con fuerza ejecutiva sólo pueden ser impugnados por vía de tacha de falsedad y los títulos ejecutivos, en cambio, pueden ser impugnados tanto por la vía de la tacha, como el desconocimiento y la prueba que contradiga los supuestos gastos en él incluidos”⁵¹.

La administración debe prever que al entregar un documento que indique la relación entre la junta de condominio y los dueños, debe estar debidamente soportado con el membrete de la junta, un mínimo de aspectos que lo señalen como efectivamente lo demuestra el documento constitutivo como parte de la propiedad horizontal, que es su obligación pagar mes a mes los gastos que ocasione la administración y la conservación, de esta forma existe el resguardo por parte del administrador, es por ello, que la sala decide a favor del recurso de revisión, imponiendo que el pago debe hacerse valer.

⁵¹ Tribunal Supremo de Justicia. Sala Constitucional. Sentencia N° 960. 23/07/2015. Ponente: Gladys María Gutiérrez Alvarado.

CAPITULO III

LAS FUNCIONES Y RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR EN EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

La Ley de Propiedad Horizontal publicada en gaceta oficial Nro. 3241 extraordinario de fecha 18 de agosto de 1983 en su artículo 20 establece:

“Corresponde al administrador:

1. Cuidar y vigilar las cosas comunes.
2. Realizar o hacer los actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes.
3. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento del condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios.
4. Recaudar de los propietarios lo que cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes y si hubiere apartamentos rentables propiedad de la comunidad recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a los gastos comunes, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución.
5. Ejercer en juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgado el correspondiente poder.
6. 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.
7. Llevar los libros de: a) asamblea de propietarios, b) actas de la junta de condominio, c) libro diario de la contabilidad. Estos libros deberán ser sellados por un notario público o un juez de distrito en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble.
8. Presentar un informe y cuenta anual de su gestión”⁵².

⁵² Ley de Propiedad Horizontal. Art. 20.

Ahora bien, cada uno de los numerales expuestos en la ley de propiedad horizontal señala lo que el administrador deberá realizar, el numeral 1 de este artículo manifiesta que tendrá que cuidar las áreas comunes, lo cual consiste en lo que llamamos centros de recreación, estacionamientos, salones de fiesta, parques infantiles, piscina, áreas verdes, entre otros, el cuidado de estos será una de las funciones que debe cumplir a cabalidad.

El numeral 2 le exige al administrador que debe preocuparse por el mantenimiento de los bienes a su cargo, debe estar pendiente de cualquier desperfecto que se presente para darle prioridad y poder repararlo de inmediato, si bien a su cargo está la administración del inmueble tendrá que tener presente que su objetivo principal es la conservación de todos los bienes que están contemplados como áreas comunes.

El numeral 3 le señala al administrador que debe estar pendiente de lo que se estipulo en el documento de condominio se cumpla, por parte tanto de los copropietarios como de él mismo, los parámetros que establezca ese documento se deben respetar y se podrán modificar solo con la aprobación de la mayoría de la asamblea general de copropietarios.

El numeral 4 le permite exigir la cuota que cada copropietario se comprometió a dar, el con su cargo esta investido para poder hacer que los que están adheridos al condominio respondan por los pagos que deben realizar, esto en cierta forma ayudara a la buena administración debido a que si se obtiene toda la cobranza de las cuotas se hará un mejor uso de todos los recursos para que todo funcione mucho mejor.

El numeral 5 le da la facultad de asistir a todos los copropietarios en juicio, claro esta que debe estar autorizado y representado por un poder que lo acredite, debemos dejar presente que es solo para lo que tenga que ver con la administración de las cosas comunes, el mismo estará asistido por un abogado.

El numeral 6 lo compromete a llevar un sistema de entradas y salidas de forma contable, es decir, debe presentar un control por medio de libros que le permitan dejar constancia de las eventualidades diarias que surgen, conservar los comprobantes para tener pruebas de las operaciones que realiza, estar prevenido para cuando le exijan alguna información en cuanto a los ingresos y egresos que de se den, todo esto lo hace mediante un registro ordenado con indicaciones específicas.

El numeral 7 le indica que debe llevar todos los libros concernientes a su gestión como administrador del condominio, esto permite que se lleve un registro de los integrantes de la asamblea, el libro diario se refiere a todos los movimientos contables que realiza y deben estar documentados de manera detallada, esos libros deben cumplir con ciertos requisitos para que sean vistos de manera fehaciente como por ejemplo ser sellados por un notario público.

El numeral 8 lo exhorta a dar un resumen de todo lo realizado, el administrador presenta un informe indicando como dispuso de los ingresos y como realizo los gastos, en que específicamente se enfoco para llevar la administración, este deberá presentarlo ante la asamblea general de copropietarios y ellos decidirán si su gestión fue aceptada y por ende le corresponde volver a realizar esta actividad, es todo lo que espera el administrador por su trabajo.

El artículo 22 expresa:

“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”⁵³.

Este artículo demuestra que aunque el administrador tenga a su cargo el condominio, los copropietarios son los máximos dueños de esas áreas comunes que el mismo conserva, por encima de éste se encuentran las decisiones de los propietarios de los inmuebles, en dado caso que el administrador no se encuentre para tomar la decisión le corresponderá al conjunto de personas que conforman el documento de condominio tomar dicha decisión.

El artículo 24 de igual forma establece que una de las funciones del administrador es convocar asambleas de los copropietarios cuando alguna decisión amerite la mayoría de los pertenecientes a la misma, estas votaciones permiten que el administrador tenga un panorama más claro, aparte de tener presente que fue la asamblea quien decidió sobre el tema en cuestión.

Por otro lado Varela manifiesta dentro de su artículo de internet que:

“Tanto la Junta de Condominio como el Administrador deben trabajar en conjunto. La primera debe velar por el cuidado de las áreas comunes del edificio o conjunto residencial, y supervisar las actuaciones del Administrador. Este último debe centrarse en la gestión de los recursos, como la facturación mensual de los gastos comunes, la cobranza de los recibos, la compra de bienes

⁵³ Ley de Propiedad Horizontal. Art. 22

y servicios, el pago a proveedores, llevar la contabilidad de manera clara, precisa y transparente, el manejo del Fondo de Reserva, las prestaciones sociales de los trabajadores, y demás tareas y responsabilidades previstas en el artículo 20 de la Ley.”⁵⁴

Este autor manifiesta cuales son las funciones como responsabilidades del administrador dentro del condominio, para el la función principal es la gestión de recursos que se obtienen a través de las cuotas o mensualidades que aportan los copropietarios para el mantenimiento y conservación de las áreas comunes, él manifiesta como función el pago del distinto personal que éste contrate como por ejemplo un jardinero para las áreas verdes o un albañil para las paredes en común cuando se deben resanar, las maneras de llevar el control contable se hace por medio del registro de cada partida tanto de entrada como salida.

Manejar todo transparente por parte del administrador es una responsabilidad notoria que debe presentarse dentro de su trabajo, esto hace que la confianza en el crezca y su administración sea vista con buenos ojos por los distintos integrantes de la asamblea, un punto a su favor para en tiempo futuro volver a repetir el cargo de administrador del condominio.

Para finalizar es conveniente recalcar que más allá de las funciones del administrador se encuentra su capacidad para afrontar los distintos escenarios, su intelecto le permite asumir y lograr que todo marche bien, el manejo del distinto personal que mantiene a su cargo le permite poder dirigir y controlar la situación, a la hora de informar sobre su gestión no tendrá duda de que lo ha hecho bien, en dado caso que su panorama no sea el más alentador tendrá la responsabilidad de responder como le corresponde ante la asamblea de copropietarios y la ley si fuere necesario.

⁵⁴ VARELA, E. (2017). Página de internet “Aquí se habla derecho”. La propiedad horizontal en Venezuela. Pág. 5.

De igual manera lobon manifiesta que la responsabilidad del administrador esta aunada a la personalidad que el maneje o comporte ante la junta de condominio, su objetivo principal es el resguardo de todos los recursos que le dan tanto económicos como personales, espirituales, colectivos y de moralidad, la esencia que conserve el administrador en estos casos se va a reflejar en lo honesto, responsable, dedicado, justo y sobre todo profesional que el se desenvuelva dentro del desempeño de sus funciones, para que cuando rinda sus cuentas estas estén en completo orden y total justificación de gastos y modo de empleo de recursos.

“El administrador de hecho es responsable no tanto por su condición, cuanto por el daño que, como consecuencia de actos contrarios a la ley, a los estatutos o realizados sin la diligencia propia de los administradores de hecho, se causa a los terceros acreedores, a los socios o a la propia sociedad. Por tanto, la imputación de responsabilidad a quien es calificado como administrador de hecho requiere no sólo acreditar la procedencia de tal calificación a un sujeto determinado, sino la concurrencia simultánea de los demás presupuestos de responsabilidad”⁵⁵.

Claro esta que el administrador esta bajo la mirada de una junta de condominio como de una cantidad de propietarios que integran la propiedad horizontal, para vigilar todos sus pasos y de cierta forma hacer que este haga todo como debe ser, bajo una figura de adecuado control y orden para la administración saber que es lo primordial y que es lo que queda en segundo plano para que las partes integrantes de este régimen no se vean afectados por el mal manejo que a posteriori tendrá efectos negativos tanto para el administrador como para sus administrados.

⁵⁵ **LOBON, M.** (2014). Página de internet titulada “wordpress.com”. El administrador de hecho y su responsabilidad. Pág. 1

Sentencia N° 977 de la sala constitucional donde me señala que la parte accionante esta demandando ante un ente sin personalidad jurídica por lo que buscan la inadmisibilidad de lo ya decidido por el tribunal a quo solicitando el amparo constitucional por verse afectado en sus derechos, es claro que quien tiene la responsabilidad sobre el condominio es la junta que esta representada por cierta cantidad de propietarios, aquí se puede dilucidar que la responsabilidad del administrador esta basada en la representación de ese conglomerado a la hora de hacerse valer ante cualquier organismo administrativo o judicial.

“Que el ciudadano J.M.I.B., titular de la cédula de identidad número 3.046.622, demandó a la junta de condominio del Edificio Sur 2, es decir, “contra un ente carente de personalidad jurídica y sin legitimación para estar en juicio por sí mismo ni en representación de la comunidad de co-propietarios del Edificio Sur 2...”. Que en dicha causa se dictó sentencia de última instancia el 5 de diciembre de 2014, en el expediente N° AP71-R-2014-001140, “en un proceso impropio y esencialmente anti-jurídico, en el cual fueron afectados directamente [sus] derechos y garantías constitucionales en orden a la tutela judicial efectiva, al debido proceso, al derecho de propiedad y al derecho a la defensa a juicio idóneo y, por tanto a la seguridad jurídica, tanto de quienes integramos la junta de condominio como de todos quienes componen la comunidad de copropietarios del Edificio Sur 2, conforme a lo previsto en los artículos 26 y 49, en su ordinal 1, 115 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela...”⁵⁶.

Por ende el administrador desde que se compromete esta al tanto de que su responsabilidad va mucho mas allá del estar en una oficina revisando cuentas o estar chequeando que áreas de las comunes están en buen estado y cuales necesitan mantenimiento el tiene a su cargo la responsabilidad de la representación así como de responder civilmente por lo que realice dentro de su administración en lo que dure sus funciones.

⁵⁶ Tribunal Supremo de Justicia. Sala Constitucional. Sentencia N° 977. 27/07/2015. Ponente: Carmen Zuleta de Merchan

CONCLUSIONES

El administrador de una propiedad horizontal bajo la figura de condominio debe tener claro que su mayor objetivo es cumplir con todos los requisitos exigidos para poder comprometerse en el cargo que implica llevar este régimen, el velara por el fiel cumplimiento por parte de los copropietarios de la asignación de la cuota que consta de un porcentaje equivalente, bien sea al canon de arrendamiento o por su parte de acuerdo al beneficio donde se encuentre su propiedad ubicada (apartamento-casa), para el momento de disfrutar de las áreas comunes que tendrán con los demás dueños.

Las cualidades con las que cuenta un administrador deben ser en esencia lo que lo represente ante todos, su carisma le proporcionara ante cualquier sujeto que este a su cargo la mejor de las aceptaciones para trabajar lo mas satisfactorio posible, su dedicación y compromiso harán de él lo más acertado posible a la hora de tomar decisiones, su profesionalismo le preparara para afrontar las vicisitudes que se le pueda presentar a lo largo de su gestión, su certeza le indicara que privilegios colocara por encima al momento de distribuir los recursos que le fueron resguardados.

Como toda norma tiene su naturaleza, es decir, su esencia, de donde surge, su aplicación única, que la hace diferente a las demás, no por ello, la cualidad jurídica de la figura del administrador en cuanto a sus funciones se queda atrás, ellas también tienen varias leyes que complementan tanto el nacimiento de la figura como las directrices para desenvolverse, empezamos por nuestra constitución, el código civil que garantizan que así como el administrador esta claro en que debe cumplir, de igual forma esta enterado de cuales son las consecuencias de no aplicar las normas en las que se comprometió al ejercer el cargo que se le encomendó.

La ley orgánica de la propiedad horizontal es clara en informarle al administrador de sus funciones y es aquí donde nace su naturaleza jurídica, por lo tanto, se encuentra resguardado en la mencionada ley, ella estipula de que forma se va a proponer la figura del administrador, cuales serán los procedimientos para que desempeñe su trabajo, en cuanto tiempo llevara la administración y cuales personas lo eligen, además de manifestarle las reglas y condiciones a las que debe someterse luego de que protocolizar el documento constitutivo que genera el condominio en representación del régimen de la propiedad horizontal.

Las funciones del administrador dentro de la ley que rige la propiedad horizontal están pautadas en una serie de numerales que diseñan como debe manejar dicha administración, una de la principal función es velar porque las áreas comunes estén en buen estado y conservadas para el disfrute de sus propietarios, otra es el manejo de los recursos que se obtienen por el cobro de las mensualidades que cada copropietario aporta, el administrador debe dar cuenta a la junta de condominio de su gestión y realizará una memoria y cuenta de su administración luego del año para el que fue elegido su trabajo.

La responsabilidad abarca todo lo que el administrador conlleva en el manejo de las distintas actividades que realiza, esto tiene consecuencia debido al momento en que realiza las mismas, debe hacerlas de manera correcta bajo un perfil de persona honesta, es decir, correcta y apegada a la ley, para que los recursos que le asignaron los distribuya de acuerdo a las necesidades que se presenten, teniendo a la mano todo soporte que avale tal decisión, en dado caso que un administrador actué erróneamente para aprovecharse de su cargo y disponer de esos recursos para su conveniencia debe estar claro que responderá civilmente ante la junta de condominio y de ser posible ante otras instancias por la culpa que este podría asumir.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AGUILAR G, J. (1978) “Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal”. La administración en los condominios.

ANDRADE, S. (2018). “Revista digital Inesem”. 13 Cualidades y aptitudes del Administrador de Empresas.

BERMUDEZ, A. (2011). “Una nueva temporada de asambleas”. Año 1. Edición 1. Revista Propiedad Horizontal 1. Bogota – Colombia. Pág. 4-6.

CÁRDENAS, A. (2017). Página de internet “Prezi”. Características y cualidades de un administrador.

Código Civil publicado en gaceta oficial Nro. 39.264 de fecha 15 de septiembre de 2009

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela publicada en gaceta oficial Nro. 5.908 extraordinario de fecha 19 de febrero de 2009

ESPINOSA, L. “Teoría General de las Sociedades Mercantiles”. Tercera Edición

FERNÁNDEZ, E. (2011). Página de internet titulada “Guías Jurídicas”. Administrador de hecho. Pág. 4

FERNÁNDEZ, M. (1983) “La propiedad horizontal en el Derecho Español”. Ed. EDERSA. Madrid. 1983. Pág. 255.

GARCÍA, R. (2009). Página de internet “Emprendedor sublime”. Que es un administrador.

GALLARDO, E. (2011). “Fundamentos de la administración”.

GONZALEZ, C. (2014). "Comentario al Artículo 13". Comentarios a la Ley de Propiedad Horizontal. BERCOVITZ R, R. Ed. Aranzadi, Pamplona.

JANSEN, V. (2015), Revista Digital. “Análisis y Comentarios al Decreto con Rango y Fuerza de Ley, de Arrendamientos Inmobiliarios”. Volumen 1.

Ley de Propiedad Horizontal publicada en gaceta oficial Nro. 3241 extraordinario de fecha 18 de agosto de 1983

LOBON, M. (2014). Página de internet titulada “wordpress.com”. El administrador de hecho y su responsabilidad.

MADURO L, E. Y PITTIER E. (2013) “Curso de obligaciones Derecho Civil III”. Tomo II. Caracas-Universidad Católica Andrés Bello.

MARTÍNEZ C, M. (2017). “Los recibos de condominio y la vía ejecutiva”. Universidad Central de Venezuela. Trabajo Especial de Grado para optar al Título de Especialista en Derecho Procesal.

MARTÍNEZ R, J. (2013). “Estrategias financieras para mejorar la gestión administrativa del condominio las Bahamas torre “B” ubicado en el municipio Naguanagua del estado Carabobo”. Una experiencia: universidad-estado-sector productivo-comunidad.

MORGADO F, M. (2017). “La Propiedad Horizontal de Hecho”. Universidad de Alcalá. Tesis Doctoral.

PABÓN G, N. (2011). “Normas vigentes de propiedad horizontal”. Año 1. Edición 1. Revista Propiedad Horizontal 1. Bogota – Colombia. Pág.7.

PUCHE R, A. (2020). “Legitimación de los propietarios para convocar la junta”. Revista digital propiedad horizontal. Madrid – España.

Raffino, M. (2019). Página de internet “Concepto.de”. El administrador.

ROA F. (1988). “La Propiedad Horizontal en Venezuela”. Universidad Católica del Táchira. Trabajo de grado para ascenso.

SARCINELLI P, T. (2008). “Manual de Derecho Civil II” Bienes y Derechos Reales. Primera Edición. San Cristóbal – Estado Táchira.

Tribunal Supremo de Justicia. Sala Constitucional. Sentencia N° 977. 27/07/2015. Ponente: Carmen Zuleta de Merchan

Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 000174. 10/04/2015. Ponente: Marisela Godoy Estaba

Tribunal Supremo de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia N° 000281. 02/05/2016. Ponente: Marisela Godoy Estaba Demandante: Junta de propietarios del Centro Plaza. Demandado: Inversiones Lubegan, S.R.L.

VARELA, E. (2017). Página de internet “Aquí se habla derecho”. La propiedad horizontal en Venezuela.