

LA JUNTA DE CONDOMINIO Y LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL



Junta de Condominio

Función de la Junta de Condominio.

Es otro órgano de la Administración del inmueble, cuyos objetivos es ejercer facultades de decisión y de gestión en todos los asuntos que interesan al Condominio. La Asamblea General de Copropietarios elige entre sus miembros y por mayoría de votos a la Junta de Condominio. Su funcionamiento y constitución es obligatoria en todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal.

El artículo 18 de la Ley, establece la designación, constitución, integración forma de decisión y atribuciones de la Junta de Condominio.

¿Cómo está integrada la Junta de Condominio?

Está integrada por tres miembros principales, como mínimo y sus respectivos suplentes; todos los Copropietarios del Condominio, designados en Asamblea General. Entre los miembros principales designados, se elegirá por cantidad de votos o previo acuerdo, su Presidente, Secretario, y Tesorero.

¿Cuándo debe constituirse la Junta de Condominio?

Se constituye en un plazo perentorio de sesenta días, contados a partir de la protocolización de la venta del setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos y locales de inmuebles. No se puede constituir antes del registro de apartamentos y locales en el porcentaje citado, representa una mayoría determinante del inmueble y es necesario organizar la administración del Condominio.

¿Cuáles son las atribuciones de la Junta de Condominio? Las atribuciones de la Junta de Condominio son la vigilancia y el control que sobre la administración del inmueble, establezca el Reglamento de la Ley y en especial:

- Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios.
- Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador.
- Ejercer las funciones de Administrador en caso de que la asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo.
- Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria.
- Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador.
- Autorizar al Administrador para que ejerza en juicio la representación de los Propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes.

La Ley contempla asimismo, que en el Reglamento de Condominio del inmueble también se establezcan entre otras normativas, las atribuciones de la Junta de Condominio, dentro de las cuales debe ejercer dichas funciones sin remuneración.

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Concepto: No existe en la legislación venezolana una norma que nos defina la Propiedad Horizontal.

Su concepto lo establece en la doctrina Mariano Fernández quien la define como: “ Una Propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios, divididos por pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble”.

Es una figura específica en donde se conjugan dos derechos:

- El derecho de Propiedad del apartamento o local
- El derecho sobre las cosas comunes del inmueble

Su régimen incluye tanto la normativa que rige para la compraventa de apartamentos o locales comerciales en Propiedad Horizontal como las disposiciones relativas a la constitución del Documento de Condominio y la administración de las cosas comunes.

Se articulan así: dos derechos

- El derecho de Propiedad del inmueble (derecho individual)
- El derecho de todos los Propietarios sobre las cosas comunes (derecho colectivo)

Interdependencia, de veracidad, solidaridad, basadas en derechos iguales.

En Venezuela, el sistema de derecho de Propiedad Horizontal se constituye por medio de la Ley y nace por decisión del Propietario o de los Propietarios de un inmueble, de destinarlo a la venta de apartamentos o locales.

Esta decisión debe ser expresada en forma auténtica y con el Registro del Documento de Condominio, por ante la Oficina Subalterna de Registro correspondiente.

Esta decisión se establece:

- Para aquellas edificaciones que se construyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.
- Edificaciones ya construidas y ocupadas, siempre y cuando su Propietario o Propietarios decidan venderlo bajo esta modalidad.

Su regulación data del 10 de junio de 1957, con la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal por apartamento. Posteriormente se promulgó en 1958 la Ley de Propiedad Horizontal, la cual fue reformada en fecha 26 de septiembre de 1978 y 18 de agosto de 1983. Esta última, publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria N° 3.241 la cual rige hoy en día.

CARACTERISTICAS:

- Es un régimen específico para edificios divididos por apartamentos y locales, susceptibles de apropiación independiente.
- La enajenación de apartamentos y locales sólo se podrá realizar una vez cumplidas las formalidades de protocolización del Documento de Condominio.
- Concurren los apartamentos y locales con las cosas comunes.
- Concurren dos derechos, el derecho de Propiedad individual y el derecho de Propiedad común, indispensable para el disfrute y aprovechamiento de los apartamentos y locales.
- Concurren las obligaciones de los Copropietarios en lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes, con las limitaciones y restricciones del derecho de Propiedad individual consagradas en el Documento de Condominio, su Reglamento y en la Ley de Propiedad Horizontal.

Orden de prelaciones En la Propiedad Horizontal prevalece la Ley que rige la materia, es la Ley de Propiedad Horizontal, subsidiariamente, en cuanto no se opongan a dicha Ley, las disposiciones del Código Civil y cualesquiera otras que sean aplicables, como el caso de la Ley de Registro Público, en lo relativo a los derechos por la compraventa de inmueble.