

LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Gaceta Oficial N° 3241 Extraordinario de fecha 18 de Agosto de 1983

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA**Decreta:****la siguiente,****LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL****TITULO PRELIMINAR****Disposiciones Generales**

Artículo 1°. 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.

A los efectos de esta Ley, sólo se considerará como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento independiente, que tenga salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo, o una fracción de un piso o más de uno.

TITULO PRIMERO**De los apartamentos y de las cosas comunes**

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

Artículo 3°. El uso y disfrute de cada apartamento o local estará sometido a las siguientes normas:

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

- f. No producir ruidos, molestias ni daños, ni ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los propietarios, amenacen su seguridad o afecten a la salud pública.
- g. No utilizar el piso para actos o fines contrarios a la moral o las buenas costumbres.

Artículo 4º. El propietario de cada apartamento o local podrá modificarle sus elementos ornamentales, instalaciones y servicios cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otros propietarios, debiendo dar cuenta previamente de tales obras al Administrador.

En el resto del inmueble no podrá realizar alteración o modificación alguna y si advierte la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo al Administrador.

Artículo 5º. Son cosas comunes a todos los apartamentos:

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

Cuando dichas azoteas, patios o jardines sólo tengan acceso a través de un apartamento o local necesariamente serán de uso exclusivo del propietario de éste;

- d. Los sótanos, salvo los apartamentos y locales que en ellos se hubieren construido de conformidad con las Ordenanzas Municipales. Si en dichos sótanos hubieren puestos de estacionamiento, depósitos o maleteros se aplicarán las disposiciones especiales relativas a los mismos;
- e. Los locales destinados ala administración, vigilancia o alojamiento de porteros o encargados del inmueble;
- f. Los locales y obras de seguridad, deportivas de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes;
- g. Los locales e instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisterna, tanques y bombas de agua y demás similares;
- h. Los incineradores de residuos y, en general todos los artefactos, instalaciones y equipos existentes para el beneficio común;
- i. Los puestos de estacionamiento que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este debe asignar, por lo menos un puesto de estacionamiento a cada uno de los apartamentos o locales, caso en el cual el puesto asignado a un apartamento o local no podrá ser enajenado ni gravado sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local. Los puestos de estacionamiento que no se encuentren en la situación antes indicada, podrán enajenarse o gravarse, preferentemente a favor de los propietarios, y, sin el voto favorable del setenta y cinco por ciento (75%) de ellos, no podrán ser enajenados o gravados a favor de quienes no sean propietarios de apartamento o locales del edificio. En todo caso siempre deberán ser utilizados como puestos de estacionamiento. El Ejecutivo Nacional, mediante reglamento especial, podrá autorizar una asignación diferente a la prevista en este artículo, en determinadas áreas de una ciudad y siempre que las necesidades del desarrollo urbano así lo justifiquen.
- j. Los maleteros y depósitos en general que sean declarados como tales en el documento de condominio. Este puede asignar uno o más maleteros o depósitos determinados a cada uno de los apartamentos o locales o a algunos de ellos o uno de ellos. En tales casos los maleteros o depósitos asignados a un apartamento o local no podrán ser enajenados ni gravados sino conjuntamente con el respectivo apartamento o local;

- k. Cualesquiera otras partes del inmueble necesarias para la existencia, seguridad, condiciones higiénicas y conservación del inmueble o para permitir el uso y goce de todos y cada uno de los apartamentos y locales;
- l. Serán asimismo cosas comunes a todos los apartamentos y locales, las que expresamente se indiquen como tales en el documento de condominio, y en particular los apartamentos, locales, sótanos, depósitos, maleteros o estacionamientos rentables, si los hubiere, cuyos frutos se destinen al pago total o parcial de los gastos comunes.

Artículo 6°. Los derechos de cada propietario en las cosas comunes son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento o inseparables de ellas y se considerarán comprendidos en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2°.

Artículo 7°. A cada apartamento se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada apartamento no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime.

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

Artículo 9°. Las mejoras de las cosas comunes sólo podrán efectuarse con el acuerdo del setenta y cinco por ciento (75 %) de los propietarios.

Tales mejoras podrán ser suspendidas por autoridad judicial, a solicitud de uno o más propietarios, por los motivos siguientes:

- a. Cuando fuesen contrarias a la Ley o al documento de condominio;
- b. Cuando fueren perjudiciales a la seguridad, solidez o condiciones ambientales del inmueble;
- c. Cuando su costo no esté debidamente justificado;
- d. Cuando modifiquen sustancialmente el aspecto arquitectónico exterior del edificio;
- e. Cuando lesionen cualesquiera de los derechos de uno o más propietarios. Las reclamaciones serán formuladas ante los Tribunales competentes, siguiéndose el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva.

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

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

- a. Los causados por la administración, conservación, reparación o reposición de cosas comunes;
- b. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75 %) por lo menos, de los propietarios;
- c. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio.

Artículo 12. Los propietarios de apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 72, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a un apartamento en los casos autorizados por esta Ley, serán por cuenta del propietario de dicho apartamento la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes así como las reparaciones menores que

requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su apartamento en favor de los propietarios restantes. En tal caso, el apartamento abandonado se hace común a éstos, en proporción a los porcentajes que les corresponden sobre los bienes comunes a todos los apartamentos.

El propietario que abandone su apartamento deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio, acompañada del documento donde conste el abandono.

Artículo 13. La obligación del propietario de un apartamento o local por gastos comunes sigue siempre a la propiedad del apartamento o local, aún respecto de gastos causados antes de haberlo adquirido. Queda a salvo el derecho que pueda corresponder al adquirente contra el enajenante, en razón del pago que aquél hubiere realizado por tal concepto.

Lo dispuesto en el encabezamiento de este artículo no impide exigir su contribución en los gastos comunes al propietario que después de constituido en mora enajene el apartamento.

Artículo 14. Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda aportar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta Ley.

Las liquidaciones o planillas pasadas por el administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva.

Artículo 15. Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá el privilegio especial indicado en el Ordinal 4° del artículo 1.871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código.

Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1.876 del Código Civil.

Artículo 16. En caso de destrucción total del edificio o de una porción del mismo que represente, por lo menos, las 3/4 partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el edificio amenaza ruina en las proporciones dichas.

Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyo porcentaje sea o exceda de las 3/4 partes del valor del inmueble, éstos tendrán derecho a adquirir a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que retirasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble.

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

TITULO SEGUNDO

De la Administración

Artículo 18. La administración de los inmuebles de que trata esta Ley corresponderá a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio, deberá estar integrada por tres copropietarios por lo menos y tres suplentes que llenarán sus faltas en orden a su elección; será designada por la Asamblea de Copropietarios y sus integrantes durarán un (1) año en ejercicio de sus funciones y podrán ser reelectos. De su seno se elegirá un Presidente.

La Junta deberá constituirse en un plazo no mayor de sesenta (60) días, luego de haberse protocolizado la venta del setenta y cinco por ciento (75 %) de los apartamentos y locales y será de obligatorio funcionamiento en todos los edificios regulados por esta Ley.

La Junta de Condominio decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la Administración que establezca el Reglamento de la presente Ley y, en todo caso, tendrá las siguientes:

- a. Convocaren caso de urgencia ala Asamblea de Copropietarios;
- b. Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador;
- c. Ejercer las funciones del Administrador en caso que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo;
- d. Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria;
- e. Velar por el conecto manejo de los fondos por parte del Administrador;

Artículo 19. 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. A falta de designación oportuna del administrador, éste será designado por el Juez de Departamento o Distrito, a solicitud de uno o más de los copropietarios. El nombramiento que efectúe el Juez deberá recaer preferentemente en uno de los propietarios.

En todo caso, la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato.

El Administrador deberá prestar garantía suficiente, a juicio de la Asamblea de Copropietarios de los apartamentos, y así mismo, si tuvieren algún interés en tal garantía, del enajenante de los apartamentos y del acreedor hipotecario a que se refiere el artículo 38.

El administrador contratado inicialmente por el enajenante de los inmuebles que comprende esta Ley, deberá ser reelegido o revocado por la Asamblea de Copropietarios en la oportunidad de la designación de la Junta de Condominio.

Artículo 20. Corresponde al Administrador:

- a. Cuidar y vigilar las cosas comunes;
- b. Realizar o hacer realizarlos actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes;
- c. Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios;
- d. Recaudar de los propietarios lo que a cada uno corresponda en los gastos y expensas comunes y si 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;
- e. 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 deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio;
- f. Llevarla contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos;
- g. Llevar 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.
- h. Presentar el informe y cuenta anual de su gestión.

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

Artículo 21. El administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

Artículo 22. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todos los apartamentos será resuelto por los propietarios.

Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunos apartamentos será resuelto por los propietarios de éstos. A falta de disposición en el documento de condominio, se aplicará lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

Artículo 23. Las consultas a los propietarios sobre los asuntos que deben someterse a su decisión conforme al artículo anterior, así como las respuestas de los propietarios respectivos, se hará por escrito. Los acuerdos, salvo disposición contraria de la Ley, se tomarán por mayoría de los propietarios interesados que representen poco menos dos tercios del valor atribuido, para el efecto del artículo 7º, a la totalidad del inmueble o de los apartamentos correspondientes.

Si dentro de los ocho (8) días siguientes a la consulta del último propietario interesado, el administrador no hubiere recibido un número de respuestas que permita dar por aprobada o negada la proposición consultada, se procederá a una nueva consulta. En tal caso, para la aprobación de la proposición consultada se requiere siempre que la Ley no exija unanimidad, el voto favorable de los que representen más de la mitad del valor atribuido a los apartamentos cuyos propietarios hubieren hecho llegar su voluntad al administrador dentro de los ocho (8) días siguientes a la segunda consulta hecha al último interesado.

El administrador comunicará por escrito a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos en el Libro de Acuerdos de los propietarios y conservará los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas.

Artículo 24. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, el administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una asamblea de los propietarios interesados para deliberar sobre los asuntos a que se refiere el artículo 22, y debe hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor básico del inmueble o de los apartamentos correspondientes. Los propietarios interesados pueden ocurrir al Juez de Distrito o Departamento de la respectiva jurisdicción para que convoque la Asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebrarán con preferencia en el inmueble y serán presididas por el Presidente de la Junta de Condominio o la persona que designe la asamblea en caso de su ausencia. La Asamblea de los Propietarios no puede deliberar sin la presencia de todos los interesados, a menos que conste en forma fehaciente que todos han sido invitados a la reunión con tres (3) días de anticipación, por lo menos.

La Asamblea se tendrá por válidamente constituida cuando haya sido convocada por un periódico que circule en la localidad, con la anticipación predicha, y un ejemplar de la convocatoria haya sido fijado en la entrada o entradas del edificio. El administrador dejará con la misma anticipación, en cada apartamento, una convocatoria, sin que el incumplimiento de este requisito conlleve la nulidad de la asamblea.

Si a la asamblea no concurriere un número de propietarios suficientes como para tomar el acuerdo correspondiente, se procederá a realizar una nueva consulta por los medios indicados en el artículo anterior y la decisión se tomará por la mayoría establecida en el primer aparte del mismo.

De toda asamblea se levantará Acta que se estampará en el Libro de Acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.

Artículo 25. Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo a los artículos precedentes serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el Juez los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o del documento de condominio o por abuso de derecho. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente o de la comunicación de la decisión hecha por el administrador si el acuerdo hubiere sido tomado fuera de asamblea.

Si no se hubiere convocado la asamblea o sino se hubiese participado el acuerdo tomado fuera de ella, los treinta (30) días indicados se contarán a partir de la fecha en que el recurrente hubiere tenido conocimiento del acuerdo.

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

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

TITULO TERCERO

Del Documento de Condominio

Artículo 26. Antes de proceder a la enajenación de uno cualquiera de los apartamentos o locales de un edificio, el propietario o los propietarios del inmueble declararán por documento protocolizado en la correspondiente Oficina Subalterna del Registro, su voluntad de destinarlo para ser enajenado por apartamentos o locales. Este documento contendrá además de la descripción de los títulos inmediatos de adquisición, los pisos, apartamentos y dependencias de que consta, con especificación de los linderos de los apartamentos y locales, la descripción de las cosas comunes generales del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos con expresión de cuales son esos apartamentos; la indicación precisa del destino dado al edificio, el valor que se le da al edificio y el que se atribuye a cada uno de los apartamentos, locales y otras partes del edificio susceptible de enajenación separada, fijándose de acuerdo con tales valores el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del inmueble; los gravámenes que pesan sobre el edificio y cualquiera otra circunstancia que interese hacer constar. Al protocolizar dichos documentos, el registrador estampará las notas marginales a que se refiere el Artículo 1.926 del Código Civil.

Se acompañará el documento a que se refiere este artículo, a fin de que sean agregados al Cuaderno de Comprobantes, los planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes, los de sus dependencias e instalaciones, y, en su caso, los de sus modificaciones esenciales donde deben estar demarcadas claramente las áreas comunes. Todos los planos a que se refiere el aparte anterior deberán ser previamente conformados por el proyectista de la obra, o, en su defecto por un profesional autorizado, quien hará constar que el edificio corresponde a ellos y que no se alteran o modifican las áreas y los usos comunes del inmueble, sus anexidades y pertenencias de acuerdo al permiso de construcción. Igualmente el documento de condominio se acompañará de un ejemplar del Reglamento de Condominio el cual será de obligatorio cumplimiento, será modificable por la Asamblea de propietarios, y versará sobre las siguientes materias:

1. Atribuciones de la Junta de Condominio y del administrador;
2. Garantía que debe prestar el administrador para responder de su gestión;
3. Normas de convivencia entre copropietarios y uso de las cosas comunes del edificio y de las privativas de cada apartamento;
4. Instalación en el edificio de rejas, toldos, aparatos de aire acondicionado y demás accesorios que no afecten la estructura, distribución y condiciones sanitarias del inmueble;
5. Normas para el mejor funcionamiento del régimen.

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

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

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

Artículo 27. Si el inmueble estuviere hipotecado no se protocolizará el Documento de Condominio, a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario.

Artículo 28. En el documento constitutivo de la hipoteca sobre inmueble destinado a ser enajenado por apartamentos debe indicarse tal destinación y hacer mención expresa de los datos de registro del Documento de Condominio.

Artículo 29. Los propietarios de los apartamentos podrán modificar por unanimidad el Documento de Condominio con las mismas formalidades que esta Ley exige para su elaboración, quedando a salvo los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la modificación.

Artículo 30. Las disposiciones del Documento de Condominio y sus modificaciones producirán efectos incluso frente a los causahabientes de los otorgantes por cualquier título.

TITULO CUARTO

De las enajenaciones

Artículo 31. Los Registradores Subalternos, Jueces y Notarios se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, los documentos de enajenación, gravamen, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de negociación que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 59 de esta Ley que se encuentren dentro del área de un edificio destinado a ser vendido en propiedad horizontal, de acuerdo con el correspondiente documento de condominio.

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

Artículo 32. No podrá registrarse ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre un apartamento si no se han cumplido las formalidades relativas a los planos arquitectónicos aprobados por los organismos correspondientes del inmueble y al documento de condominio establecido en el artículo 26.

No podrá enajenarse ningún apartamento sin haber obtenido previamente los permisos de habitabilidad.

Artículo 33. Los títulos a que se refiere el artículo anterior deberá contener:

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

Artículo 34. El contrato por el cual se enajena a título oneroso un apartamento es anulable a solicitud del adquirente cuando se establezca para éste la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación. La misma sanción civil acarreará la estipulación de que el adquirente se obligue por letra de cambio u otro documento negociable antes de la protocolización del correspondiente título.

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

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

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

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

Artículo 35. En los contratos de venta de apartamentos cuyos precios haya de pagarse mediante cuotas, no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas dé lugar a la resolución del contrato o a la pérdida del beneficio del término que tenga el comprador respecto a las cuotas sucesivas, sino después de transcurrido cuarenta y cinco (45) días que se contarán a partir de la fecha de vencimiento de la primera cuota insoluta.

Artículo 36. Resuelto el contrato de venta de apartamentos a plazo por cualquier causa que sea, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso del apartamento, equivalente al monto del interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, además de los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

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

Artículo 37. Las disposiciones anteriores se aplicarán sin perjuicio de la denominación que las partes dan al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra.

Artículo 38. La enajenación de apartamentos que formen parte de un inmueble hipotecario produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada apartamento de acuerdo con el artículo 72.

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

TITULO QUINTO

De las Sanciones

Artículo 39. El propietario que reiteradamente no cumpla con sus obligaciones, además de ser responsable de los daños y perjuicios que cause a los demás, podrá ser demandado para que se le obligue a vender sus derechos,

hasta en subasta pública. El ejercicio de esta acción, será resuelto en asamblea de propietarios que representen el setenta y cinco por ciento (75%) de la comunidad.

Artículo 40. El proyectista o, en su defecto el profesional que hubiere conformado falsamente los planos a que se refiere el artículo 26 de esta Ley, será sancionado con prisión de seis (6) a dieciocho (18) meses si actuó con culpa y de dieciocho (18) meses a tres (3) años si lo hizo con dolo.

Artículo 41. El deudor hipotecario que contravenga lo dispuesto en el artículo 27 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses a instancia del acreedor hipotecario y en la misma pena incurrirá si contraviniese lo dispuesto en el artículo 28 de la esta Ley.

Artículo 42. El Registrador Subalterno que protocolice el Documento de Condominio a que se refiere el artículo 26 de esta Ley, sin que haya dado cumplimiento a los requisitos allí exigidos, se le impondrá una multa hasta de cien mil bolívares (Bs.100.000,00) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público. En caso de reincidencia será destituido del cargo. En la misma sanción incurrirá si al protocolizar el documento constitutivo de hipoteca no se ha cumplido con lo dispuesto en uno cualquiera de los artículos 17 y 26 de esta Ley.

Artículo 43. El Registrador Subalterno, Juez o Notario que no cumpla con lo dispuesto en el artículo 31 de la presente ley será objeto de una multa de diez mil bolívares (Bs. 10.000,00) a cien mil bolívares (Bs. 100.000,00) con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público.

Artículo 44. El enajenante que reciba todo o parte del precio antes del otorgamiento a que se refiere el artículo 34 de esta Ley, será castigado con prisión de cinco (5) a veinte (20) meses, a instancia del adquirente. La misma sanción se aplicará al enajenante en el caso de recepción del pago en letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya obligado al adquirente frete al enajenante o a un tercero en razón de la enajenación siempre que dicho pago ocurra antes del respectivo otorgamiento, o sin haber observado el cumplimiento de cualquiera de los requisitos establecidos en el Parágrafo Único del artículo 34.

Artículo 45. El propietario del edificio que hubiere efectuado alguno de los negocios no permitidos por el artículo 31 de esta Ley, será castigado con prisión de seis (6) a veinticuatro (24) meses.

Artículo 46. En caso de que el vendedor o deudor hipotecario sea una persona jurídica, las sanciones penales previstas en los artículos 41, 44 y 45 recaerán sobre sus administradores responsables.

Artículo 47. Quien tuviere interés en ellos, podrá denunciar por ante la Superintendencia de Protección al Consumidor o a la respectiva Ingeniería Municipal cualquier alteración, cambio o modificación en el edificio, efectuado por el vendedor o su representante, con el fin de que el organismo correspondiente tome las providencias necesarias y ordene restablecer la situación al estado que determine el documento de condominio. Comprobada que sea la infracción cometida, además del restablecimiento de la situación al estado anterior, el infractor o infractores será sancionados por el organismo antes mencionado, con multa que oscilará entre diez mil bolívares (Bs. 10.000,00) y quinientos mil bolívares (Bs. 500.000,00) según la gravedad de las faltas y sin perjuicio de las sanciones civiles y penales a que haya lugar.

En los casos contemplados por este artículo, la Superintendencia de Protección al Consumidor o la Ingeniería Municipal podrá proceder de oficio cuando se tuviere conocimiento del hecho cometido.

La investigación e introducción del expediente, en todo caso se hará conforme al procedimiento administrativo previsto en el Capítulo II del Título V de la Ley de Protección al Consumidor.

Comprobada que sea la infracción cometida, si el infractor o infractores se negaren a restablecer la situación al estado anterior que determina el documento de condominio, en el transcurso de los treinta (30) días continuos siguientes, la Superintendencia de Protección al Consumidor o la Ingeniería Municipal podrán ejecutar la orden por sí mismos, trasladando los gastos de tal ejecución al infractor o infractores, teniendo la planilla de liquidación de los gastos ocasionados fuerza de título ejecutivo.

TITULO SEXTO**Disposiciones Finales**

Artículo 48. A los efectos de esta Ley, la responsabilidad del Arquitecto y del Empresario, prevista en el artículo 1.637 del Código Civil, es de orden público.

Artículo 49. Las operaciones de venta en propiedad horizontal que efectúe el Instituto Nacional de la Vivienda se regirán por lo que determine su propia Ley y su reglamento.

Artículo 50. Se deroga la Ley de Propiedad Horizontal de fecha 15 de septiembre de 1958, reformada con fecha 26 de septiembre de 1978.

Dada, firmada y sellada, en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas, a los cuatro días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y tres. Año 173° de la Independencia y 124° de la Federación.

El Presidente
(L.S.)
GODOFREDO GONZALEZ

El Vicepresidente,
ARMANDO SANCHEZ BUENO

Los Secretarios.
JOSE RAFAEL GARCIA
RECTOR CARPIO CASTILLO

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los diecisiete días del mes de agosto de mil novecientos ochenta y tres. Año 173° de la Independencia, 124° de la Federación y Bicentenario del Natalicio del Libertador Simón Bolívar.

Cúmplase

(L.S.)
LUIS HERRERA CAMPINS

Refrendado
EL Ministro de Fomento,
(L.S.)
ENRIQUE PORRAS OMAÑA

Refrendado
El Ministro de Justicia,
(L.S.)
REINALDO CHALBAUD ZERPA

Refrendado
El Ministro del Desarrollo Urbano
(L.S.)
MARIA CRISTINA MALDONADO DE CAMPOS
