

EL DOCUMENTO DEL CONDOMINIO

Farid Antakly K.

Abogado por la Universidad
Católica Andrés Bello

S U M A R I O

I.—INTRODUCCION. II.—ANTECEDENTES LEGALES. III.—DERECHO COMPARADO: A.—Argentina. B.—México. C.—Cuba. D.—Colombia. E.—Chile. F.—Ecuador. H.—España. I.—Portugal. J.—Alemania. K.—Bulgaria. L.—Francia, Gran Bretaña, Finlandia. M.—Suiza. IV.—CONCEPTO Y NATURALEZA: A.—Terminología. B.—Definición. C.—Caracteres. V.—CONTENIDO: A.—Enumeración de los requisitos contenidos en el Art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal. B.—Referencias de disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal al documento de condominio. VI.—ANALISIS DEL CONTENIDO: A.—Descripción del terreno y edificio. B.—Títulos inmediatos de adquisición del inmueble. C.—Descripción de las cosas comunes generales del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles son esos apartamentos. D.—La indicación precisa del destino dado al edificio. E.—El valor que se dá al edificio y el que se atribuye a cada apartamento, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del edificio. F.—Los Gravámenes que pesan sobre el inmueble. G.—Planos. H.—Cualquier circunstancia que interese hacer constar y reglamentar. VII.—EFICACIA DEL DOCUMENTO DE CONDOMINIO: A.—Eficacia. B.—Valor de las normas frente a la Ley. C.—Valor de la terminología utilizada. VIII.—MODIFICACION DEL DOCUMENTO DE CONDOMINIO.

I. INTRODUCCION

Reviste especial importancia el estudio de las normas que regulan el régimen de Propiedad Horizontal, por su naturaleza compleja y el auge extraordinario que ha tenido en Venezuela, en los últimos años.

Si consideramos como Derecho de Propiedad Horizontal: “el conjunto de disposiciones tanto legales como convencionales que van dirigidas a regular las relaciones jurídicas originadas por la enajenación de porciones de un mismo edificio, a diferentes personas, bajo el sistema de ventas por apartamentos”, el DOCUMENTO DE CONDOMINIO, viene a complementar la Ley en

su propósito de regular un régimen nuevo en su estudio y aplicación ⁽¹⁾ y el cual por las circunstancias que lo caracterizan, plantea numerosas dudas, cuya aclaratoria y tratamiento se hace indispensable en forma preventiva a fin de evitar inconvenientes que surgirían por una deficiente reglamentación.

Refiriéndonos a los problemas que surgen entre copropietarios, debidos en parte a la falta de disposiciones que determinen en forma clara e inequívoca, los factores de dicho régimen y los derechos y deberes de cada propietario dentro del mismo y las relaciones de éstos entre sí, el autor A. VENTURA TRAVESET, escribe: "Piénsese que estos casos que planteamos no son ni mucho menos esporádicos, sino frecuentísimos, con tal frecuencia que el pusilánime, el hombre pacífico, el que ama la corrección y los buenos modales, se ve arrollado por las intemperancias de quien se siente seguro ante lo lejano y complejo de la sanción de su desafuero. No es un espectáculo de negras tintas el que pintamos, es una realidad tangible y frecuentísima" ⁽²⁾.

Los motivos de dichos inconvenientes son varios: Insuficiente preparación del medio para la convivencia en comunidad, conflicto constante de intereses entre copropietarios y otros que no viene al caso enumerar; siendo en nuestro concepto, explicables en parte por el argumento señalado, por el mismo A. VENTURA TRAVESET, cuando afirma que el gran inconveniente de dicho régimen es la enorme pluralidad de propietarios de los diferentes pisos o departamentos de un inmueble, que han venido a coincidir, por el común denominador de haber tenido cada uno las pesetas necesarias que el constructor exigía como precio de cada piso. Y esta diversidad de psicologías, de profesiones, de cultura, de base moral, e incluso de regionalidad o na-

⁽¹⁾ No existe todavía Jurisprudencia Nacional al respecto y la Bibliografía es escasa: JOSE ANDRES FUENMAYOR. Estudio acerca de aspectos jurídicos de la Propiedad Horizontal - U.C.V. Publicaciones 1953. ROBERTO GOLDSCHMIDT. La Ley Venezolana de Propiedad Horizontal de 1958 (Comentarios - Revista de la Facultad de Derecho de la U.C.V. - N° 16, Pág. 134. NICOLAS VEGAS ROLANDO. Contratos Inmobiliarios en el Derecho Venezolano - Estrados - Caracas, 1965. GERT KUMMEROW - Bienes y Derechos Reales. Facultad de Derecho U.C.V. Caracas, 1965. Capítulo XVI. El Régimen Venezolano de la Propiedad Horizontal.

⁽²⁾ VENTURA TRAVESET. Patología de la Propiedad Horizontal. Instituto Editorial Reus - Madrid, 1964.

cionalidad, moldea e informa toda la actuación en el uso del edificio y sus diferentes viviendas" (3).

Por lo tanto, si el sistema pretende resolver necesidades sociales de vivienda en condiciones poco onerosas y lograr un orden de convivencia presidido por la idea de justicia, su buen éxito depende en gran parte del perfeccionamiento de las disposiciones jurídicas que lo regulen, en el sentido de que puedan aportar soluciones a los conflictos, en la medida en que sea posible preverlos. Ahora, bien, la Ley, por su enfoque y disposiciones generales, no puede entrar a considerar y reglamentar las situaciones concretas de cada caso, por lo cual le correspondería a los interesados determinarlas en un instrumento especial, que en nuestra legislación se señala como el "DOCUMENTO DE CONDOMINIO", de cuya buena redacción dependerá en gran parte la armonía entre los miembros de la comunidad.

II. ANTECEDENTES LEGALES

El hoy llamado "Documento de Condominio" se conoció por primera vez en la legislación venezolana como el "Reglamento de Comunidad" previsto en el artículo 24 del Título Tercero de la primera "Ley de Propiedad por Apartamientos" promulgada el 17 de Junio de 1957, que vino a regular este sistema, cuya posibilidad estaba contemplada únicamente en la disposición del artículo 697 del Código Civil el cual dejaba su aplicación a la libre voluntad de las partes. La referida Ley lo regulaba en el siguiente sentido:

"Antes de enajenar cualquiera de los apartamentos, el propietario o los propietarios del inmueble podrán dictar un Reglamento de Comunidad, con el objeto de precisar los derechos y obligaciones de los distintos propietarios de apartamentos y de establecer las limitaciones y ventajas que estimen convenientes, de regular la administración de las cosas comunes, y, en general, de proveer al buen régimen interno del inmueble. El Reglamento de Comunidad se protocolizará en la Oficina Subalterna de Registro correspondiente.

Si no existiere el Reglamento previsto en el encabezamiento de este artículo, los propietarios de los apartamentos podrán

(3) VENTURA TRAVESET y GONZALEZ. Derecho de Propiedad Horizontal. Editorial Bosch. Barcelona, 1961.

acordarlo por unanimidad y con las mismas formalidades allí indicadas" (*).

Tal como se desprende del texto de este artículo, la elaboración del Reglamento de Comunidad era facultativa, sus autores podían ser los propietarios del inmueble o de los apartamentos y su contenido indeterminado, siendo, sin embargo, necesaria, en caso de que exista, su protocolización por ante la Oficina Subalterna correspondiente.

La situación crítica y algo caótica surgida en el campo de aplicación de la Propiedad Horizontal, originada por la falta de disposiciones adecuadas, para la debida reglamentación de dicho régimen y la protección de los particulares, tal como lo expresa la Exposición de Motivos de la Ley de Propiedad Horizontal vigente (⁵), trajo como consecuencia la sustitución de la referida Ley del 57 por la antes nombrada del año 1958. Las innovaciones más importantes de la nueva Ley, además de su denominación y el cambio de "apartamientos" por "apartamentos", consistieron en el establecimiento de disposiciones concretas referentes a la enajenación de apartamentos dirigidos a remediar la situación de los adquirentes, especialmente en caso de que el inmueble se encuentre hipotecado, la atribución del carácter obligatorio al documento de condominio, la exigencia de su protocolización anterior a cualquier enajenación y la enumeración de sus elementos esenciales; todo, dentro de un espíritu especialmente estricto, explicable por ser dicha modificación originada por una reacción a la situación irregular antes señalada.

III. DERECHO COMPARADO

Las disposiciones referidas de nuestra legislación vigente, las cuales analizaremos posteriormente, regulan dicho título en los términos más estrictos que se contemplan en las legislaciones extranjeras, cuyas normas en general, salvo las de México y Cuba y alguna otra, establecen en forma indeterminada su concepto y sus caracteres, siendo el mismo objeto de las más diversas denominaciones, como lo veremos a continuación en una breve exposición de algunas de las mismas:

(*) Ley de Propiedad por Apartamientos. Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 25.383. 17 de Junio de 1957. Artículo 24.

(⁵) Ley de Propiedad Horizontal. Decreto N° 365 del 15 de Septiembre de 1958.

A. ARGENTINA (6)

Reglamento de Copropiedad y administración.

La Ley Argentina dispone en su artículo noveno que al constituirse el consorcio de propietarios, deberá acordar y redactar un Reglamento de Copropiedad y Administración, por acto de escritura pública que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Dicho Reglamento sólo podrá modificarse por resolución de los propietarios, mediante una mayoría no menor de dos tercios. Esta modificación deberá también consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El Reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

a. Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir al personal de servicio de la casa y despedirlo;

b. Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública;

c. La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos y expensas comunes;

d. La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el Reglamento y adoptar otras soluciones, no tratándose de los casos en que esta Ley exige una mayoría especial.

La antes referida Ley fue complementada por el Decreto N° 18.734 del 6 de Agosto de 1949.

B. MEXICO (7)

"Escritura Constitutiva".

Se establece que para constituir el régimen de este tipo el

(6) Ley de Propiedad Horizontal Argentina N° 13.512 del 13 de Octubre de 1948. Artículo 19.

(7) Ley de Propiedad Horizontal del 15 de Diciembre de 1945. Arts. 2° y 3°.

propietario o propietarios deberán declarar su voluntad en una escritura pública en la cual forzosamente se hará constar los elementos del inmueble, cuya numeración es similar a la nuestra.

A la escritura constitutiva han de agregarse el plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos y vivienda o locales y elementos de que consta el edificio.

C. CUBA (*)

“Escritura Constitutiva”.

La Ley Cubana, en su artículo dos reza:

“Las disposiciones de esta Ley son aplicables solo al edificio o casa de apartamentos, cuyos titular único o titulares todos de la propiedad del mismo si hubieren más de uno declaren expresamente su voluntad a someterlo al régimen establecido en esta Ley, haciéndolo constar en la escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de Propiedad”.

El artículo 24 de dicha Ley determina los requisitos que deben contener esta escritura, que son en esencia los mismos que han de contener el Título Constitutivo español.

D. COLOMBIA (°)

El Artículo 11 en su Aparte 1º establece:

“Los propietarios de los diversos pisos o departamentos en que se divide un edificio podrán constituir una sociedad que tenga a su cargo la administración del mismo. No constituyendo sociedad, deberán redactar un Reglamento de copropiedad, que precise los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios, el cual deberá ser acordado por la unanimidad de los interesados”.

Contenido del Reglamento.

Los incisos 1º y 2º del Artículo 12 de la Ley 182 dicen así:

(*) Ley de Propiedad Horizontal Cubana. Decreto N° 407 del 16 de Diciembre de 1952.

(°) Ley Colombiana N° 182 del 29 de Diciembre de 1949.

El Reglamento de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes; funciones que correspondan a la Asamblea de los copropietarios; facultades, obligaciones y forma de elección del Administrador; distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios, etc.

El Reglamento determinará en qué casos la gestión de los administradores requerirá la conformidad de la Asamblea de copropietarios.

Y el Artículo 4º del Decreto 1.335 reza:

“En el Reglamento de copropiedad deberá especificarse lo siguiente:

1. Nombre del propietario o propietarios, números y lugares de expedición de sus documentos de identificación y determinación de sus títulos.

2. Determinación del inmueble por su ubicación sobre las vías públicas; nomenclatura urbana; medidas longitudinales de cada lado del terreno y la superficie del mismo; altura de cada piso o departamento y números que los distinguen, e indicación del nombre distintivo del edificio construido o proyectado.

3. Determinación por área y linderos, uso o destino que deberá darse a cada uno de los pisos o departamentos.

4. Determinación completa de los bienes afectados al uso común.

5. Determinación de la proporción con que cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias a la administración, conservación y reparación de los bienes comunales de que trata este numeral serán señaladas en relación con el valor inicial de cada piso o departamento, salvo que los propietarios unánimemente determinaren una forma distinta.

6. Indicación de los derechos y obligaciones de los copropietarios y requisitos que deben llenar para introducir modificaciones a los departamentos o pisos.

7. Funciones, épocas de reunión, forma de citación, quórum, mayoría, etc., de la Asamblea de copropietarios, la cual se reunirá por lo menos una vez por año. Y

8. Forma de elección, duración, obligaciones y facultad de contribución.

Observaciones.

1. El Reglamento de Copropiedad no es siempre obligatorio.
2. Su constitución se realiza por unanimidad.
3. La Ley no trata de su modificación.

E. CHILE ⁽¹⁰⁾

Los requisitos para la constitución del Condominio son la obtención de la decisión municipal, el cumplimiento con las ordenanzas generales sobre la construcción y la presentación del plano del edificio. Existe la posibilidad de organización de sociedades cooperativas para tales fines.

F. ECUADOR ⁽¹¹⁾

La Ley exige la protocolización del plano general del edificio y la aprobación por las autoridades municipales.

G. ESPAÑA ⁽¹²⁾*Título Constitutivo*

La Ley dispone en su artículo 5:

“El Título Constitutivo de la Propiedad por pisos o locales, describirá además del inmueble en su conjunto cada uno de aquellos al que se asignará un número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria y los servicios e instalaciones con que cuenta el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anexos tales como: garage, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local determinada por el propietario único del edificio, al iniciar su venta por piso, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o resolución judicial.

Para su fijación se tomará como base la superficie útil de

⁽¹⁰⁾ Ley Chilena del 11 de Agosto de 1937.

⁽¹¹⁾ Ley Ecuatoriana del 11 de Marzo de 1960.

⁽¹²⁾ Ley Española del 21 de Julio de 1960. Artículo 5.

cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes.

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 gobiernos, seguros, conservaciones y reparaciones formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros, si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

En cualquier modificación del título y a salvo de lo que se dispone sobre la validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

H. PORTUGAL ⁽¹³⁾

El tratadista español JUAN V. FUENTES LOJO ⁽¹⁴⁾, afirma que la Ley portuguesa de 1955, constituye una de las más completas en lo que se refiere a la regulación de este régimen especial de propiedad; siendo de observar que el referido autor, no analiza alguna de las legislaciones más recientes como por ejemplo la Venezolana de 1958. La Ley portuguesa dispone que la constitución del Condominio puede efectuarse:

1. a) Por negocio jurídico incluyendo la partición extrajudicial.
- b) Por resolución recaída en acción de la división de cosa común, o por efecto de partición judicial.
- c) Por destino previo previsto en el correspondiente proyecto de fracciones autónomas de pronto pago o en prestaciones especialmente el régimen de casas económicas con arreglo al Decreto Ley N^o 23.052 del 23 de Septiembre de 1933 y demás disposiciones aplicables, o de casas de rentas económicas de conformidad con la Ley 2.007 del 7 de Mayo de 1945 y demás disposiciones en vigor; que se considerará a los efectos legales títulos constituti-

⁽¹³⁾ Ley Portuguesa del 14 de Octubre de 1955. Artículos 2^o, 4^o y 6^o.

⁽¹⁴⁾ JUAN V. FUENTES LOJO. Suma de la propiedad por apartamentos. Librería Bosch. Barcelona, 1964.

vos según los casos: 1º) El negocio jurídico a que se refiere el número primero de este artículo. 2º) La resolución de que decrete o autorice a la división en los casos del número segundo. 3º) La resolución administrativa que apruebe el proyecto del previo en la hipótesis mencionada en el número tercero.

- d) Que sólo podrán ser objeto de propiedad horizontal las fracciones autónomas que constituyen unidades aptas para los fines indicados en el artículo 1º y que estén debidamente distinguidas y aisladas entre sí, de forma que si la finca fuere constituida con el propósito de ser vendida en fracciones a los fines del artículo segundo, será este requisito tenido en cuenta en la aprobación del correspondiente proyecto y en los demás casos será comprobado por Inspección de la Cámara Municipal de Concejo respectivo y por comprobación judicial, según que la propiedad horizontal haya sido constituida por negocio jurídico o por resolución judicial.
2. Que en caso que se constituya esta propiedad por testamento será también dicho requisito exigido por inscripción definitiva de la constitución.
 3. Que la constitución de esta propiedad deberá ser inscrita en el Registro para que pueda producir efectos con relación a terceros, no pudiendo los Notarios en lo sucesivo autorizar escrituras públicas en la que se transmitan derechos que se contraigan obligaciones sobre fracciones autónomas del edificio, sin que aparezca inscrito en el Registro correspondiente, título de constitución.

I. ALEMANIA ⁽¹⁵⁾

La Ley distingue dos modos de constitución del Condominio: la realizada por contrato y la que surge de la partición.

J. BULGARIA ⁽¹⁶⁾

Su legislación exige la autorización voluntaria y por vía judicial.

⁽¹⁵⁾ Ley Alemana del 15 de Marzo de 1951.

⁽¹⁶⁾ Ley Búlgara del 8 de Febrero de 1951.

K. FRANCIA, GRAN BRETANA Y FINLANDIA

La constitución del Condominio puede realizarse a través de la organización de sociedades anónimas inmobiliarias para la construcción y adquisición del inmueble.

M. SUIZA

Se establece el régimen de copropiedad con derecho de servidumbre de cada propietario.

IV. CONCEPTO Y NATURALEZA DEL DOCUMENTO DE CONDOMINIO

A. EN CUANTO A LA TERMINOLOGIA

1. *Documento*: Ello quiere decir que ha de constar siempre instrumentalmente, no pudiendo en consecuencia convenirse este régimen ni tampoco regularse verbalmente.

2. *Condominio*: Esta figura ha tenido distintas denominaciones en la Ley y la doctrina: Copropiedad, comunidad, indivisión, condominio, etc., los tratadistas han procurado establecer diferencias más o menos sutiles entre estos términos considerando que no son sinónimos, pues unos son genéricos otros específicos (17).

El tratadista Belga PIERRE POIRIER (17), lo explica en los siguientes términos: "Esta institución jurídica no se concibe como un conjunto de propiedades distintas, yuxtapuestas y vinculadas por servidumbres recíprocas. La noción de copropiedad sólo se refiere a un estado jurídico en que los copropietarios poseen en conjunto un todo indiviso; cada uno posee una cuota parte abstracta. La noción de comunión se refiere a una institución en la cual los comuneros poseen el todo en común. Pero estas nociones no caracterizan a la copropiedad por pisos, ya que ella participa de la comunión y de la indivisión no siendo ni una ni otra cosa y toma de esas nociones parte de sus elementos para formar una institución nueva que encuentra en el condominium su expresión más exacta".

(17) PIERRE POIRIER. La Propiedad Horizontal "Condominium". Ediciones Arayú. Buenos Aires, 1955.

B. DEFINICION

El Documento de Condominio es el acto jurídico mediante el cual se constituye el régimen de Propiedad Horizontal en un determinado caso y que contiene los supuestos de hecho de tal constitución.

En nuestro derecho, este acto es una manifestación de voluntad solemne del propietario o propietarios del edificio, la cual le da nacimiento al régimen de Propiedad Horizontal, respecto a dicho inmueble.

Su característica fundamental es que la manifestación debe emanar del o de los propietarios del edificio, siendo este requisito esencial e indispensable para el nacimiento del régimen; contrariamente a otras legislaciones a las cuales se ha hecho referencia, que prevén la constitución del sistema por diferentes vías, como es el caso, por ejemplo, de la ley española, en la cual el nacimiento puede ocurrir por tres vías: 1) Voluntad de los interesados; 2) La Ley, o 3) La decisión judicial.

C. CARACTERES

1. *Documento Público.*—La Ley exige la máxima solemnidad para dicho documento.

2. *Documento Constitutivo del Régimen de Propiedad Horizontal.*—La protocolización debe ser anterior a cualquier enajenación de apartamentos. Se debe entender que éste es el supuesto de hecho, que le dá existencia jurídica al régimen de Propiedad Horizontal, respecto a un inmueble determinado — “que viene a concretizar la potencialidad de la norma” tal como dice PUIG PEÑA, al referirse al nacimiento de los derechos; ya que para que surja en la realidad el régimen, son igualmente indispensables otros supuestos de hecho, como la construcción, en la forma prevista en el artículo primero de la Ley de Propiedad Horizontal y otros elementos.

3. Documento en el que han de contenerse *los elementos esenciales y situación real del inmueble* destinado a ser enajenado bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Dichos elementos se encuentran enumerados en el artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal; se analizarán a continuación.

4. Documento que puede contener *reglas para el buen ejercicio del derecho* de Propiedad Horizontal:

- a. Derechos y obligaciones de los copropietarios y sus relaciones entre sí.
- b. Normas de administración de las cosas comunes; y
- c. Otras disposiciones reglamentarias necesarias para el mantenimiento de las buenas relaciones de vecindad y otras.

En breves palabras, el "DOCUMENTO DE CONDOMINIO" HA DE SER LA ESTRUCTURA TECNICA, JURIDICA, ECONOMICA Y SOCIAL DEL CONJUNTO FORMADO POR EL EDIFICIO OBJETO DEL DERECHO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS TITULARES DE DICHO DERECHO.

V. CONTENIDO DEL "DOCUMENTO DE CONDOMINIO"

- A. Enumeración de los requisitos contenidos en el Artículo 24 de la Ley de Propiedad Horizontal:
 1. Descripción del Terreno y del Edificio:
 - los pisos
 - apartamentos
 - dependencias de que consta
 2. Títulos inmediatos de adquisición.
 3. Descripción de las cosas comunes generales del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos con expresión de cuáles son esos apartamentos.
 4. La indicación precisa del destino dado al edificio.
 5. El valor que se da al edificio y el que se atribuye a cada apartamento, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del edificio.
 6. Los gravámenes que pesen sobre el inmueble.
 7. Acompañar los planos explicativos del inmueble, sus dependencias e instalaciones y en su caso, los de sus modificaciones esenciales.
 8. Cualesquiera otras circunstancias que interese hacer constar.

B. Referencias que contienen las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal a materias que deba o pueda contener el Documento de Condominio:

Artículo 5: En su indicación de las cosas comunes del inmueble, esta disposición determina que lo serán también aquellas que expresamente se indiquen como tales en el Documento de Condominio.

Artículo 9: Al tratar el punto de las innovaciones del inmueble se refiere al Documento de Condominio.

Artículo 10: En su ordinal c) dispone que serán comunes los gastos declarados como tales por la Ley o por el Documento de Condominio.

Artículo 17: Se refiere a la Administración del inmueble, la cual se atribuye a las personas naturales o jurídicas que designe la mayoría de los propietarios, salvo disposición en contrario del Documento de Condominio.

Artículo 20: Reza que a falta de disposiciones en el Documento de Condominio se aplicará respecto a la administración y conservación de las cosas comunes lo dispuesto en los dos artículos siguientes.

VI. ANALISIS DEL CONTENIDO

A DESCRIPCION DEL TERRENO Y DEL EDIFICIO

Desde el punto de vista de la descripción del inmueble, equiparamos el Documento de Condominio a una radiografía del mismo; ella ha de contener los siguientes elementos:

a. *Terreno*

Ubicación, Forma, Topografía, Medidas: (área total y área susceptible de apropiación individual), Linderos.

b. *Servicios Especiales*

1. *Zona de estacionamiento:* Indicación (cubierta o no), Forma, Medidas, Linderos, Capacidad de Puestos.

2. *Zona de jardines, Parque Infantil o recreacional:* Forma, Medidas, Linderos.

3. *Zona de Tendederos:* Forma, Medidas, Linderos.

4. *Zona de Ubicación de bombonas de gas, etc.*

c. *Edificio*

Número de pisos, Forma, Medidas: (área total de construcción y área susceptible de apropiación individual), Linderos.

1. *Planta Subterránea*: Forma, Medidas de la Planta, Linderos, Dependencias.

Sótanos o Depósitos: Numeración, Forma, Medidas, Linderos, Dependencias internas.

2. *Planta Baja*: Forma, Medidas de la Planta, Linderos, Dependencias.

Zonas Comunes: Zonas de acceso, Pasillo de circulación, Circulación vertical: ascensores y escaleras, Zona Social, Cuarto de tanque de agua, Bombas hidroneumáticas, Maleteros, Cuarto de depósito de basura, Conserjería.

Indicaciones en dichas zonas de: Medidas, Linderos, Dependencias Internas.

Locales de Comercio u Oficinas: Forma, Numeración, Medidas, Linderos, Dependencias internas.

3. *Planta Tipo*: Forma, Medidas de la Planta, Linderos, Dependencias.

Apartamentos: Numeración, Medidas, Linderos, Dependencias internas: (Habitaciones, baños, salón comedor, balcón, Terraza, (cubierta o no), Cocina, lavadero, otros).

4. *Ultimo Piso o Planta Terraza*: Medidas de la Planta, Linderos, Dependencias.

Apartamento Terraza o Pent House: Numeración, Medidas, Linderos, Dependencias internas: (Habitaciones, baños, salón, comedor, balcón, terraza (cubierta o no), Cocina, Lavadero, otros.

5. *Terraza - Azotea*: Medidas, Linderos, Indicación (Techada o no).

6. *Sala de Máquinas*: Ubicación, Capacidad.

7. Indicación de cualquier otra dependencia o particularidad no señalada anteriormente, con indicación de sus características.

La descripción del inmueble plantea la siguiente cuestión: ¿En qué momento ha de redactarse el Documento de Condominio para que la descripción refleje la realidad del edificio? Indudablemente es conveniente protocolizarlo antes de la terminación de la construcción para beneficio del propietario del inmueble a fin de evitarle perjuicios económicos derivados de la imposibilidad legal de vender porciones antes de dicho acto y

de la obligación que tienen de pagar intereses sobre el capital invertido. Desde el punto de vista legal no hay mayor inconveniente para ello, ya que por "edificio" gramaticalmente se puede entender "toda obra o fábrica construída para habitación o usos análogos con materiales sólidos y duraderos"; se refiere pues, a algo tangible, existente, con la posibilidad de que esté todavía en su estructura.

Pero, ocurre en la práctica, que el proyecto inicial del edificio está en constante modificación, hasta la terminación de la obra; por lo cual el Documento de Condominio sólo podrá reflejar la situación real y correcta del inmueble cuando su elaboración es posterior a dicho momento.

Este planteamiento que para el teórico parece tener una leve importancia, ofrece en la práctica una de las mayores dificultades que se presentan en dicha actividad, por las disposiciones rigurosas de la Ley, a las cuales nos referiremos ulteriormente. Por lo tanto, en la elaboración de dicho documento, tropezamos con los siguientes inconvenientes, referente al punto señalado:

- El documento debe contener una descripción correcta del edificio, por ser lo exigido por la Ley y para evitar posibles reclamos futuros de los compradores de los apartamentos.
- El edificio está generalmente sujeto a reformas en su construcción hasta su terminación.
- Los trámites del documento son lentos, necesitándose para ello el estudio y aprobación por el propietario e Instituto Financiero correspondiente.
- El documento debe estar exento de errores por cuanto al enajenar cualquiera de sus porciones, escapa del poder del propietario inicial del edificio la facultad de modificarlo, ya que cualquier alteración necesitaría el consentimiento unánime de los nuevos propietarios.

B. *TITULOS INMEDIATOS DE ADQUISICION DEL INMUEBLE*

No presenta mayor dificultad la referencia exacta al origen de la propiedad del inmueble y es, en nuestra opinión, una exigencia legal muy sana.

C. *DESCRIPCION DE LOS CASOS COMUNES GENERALES DEL EDIFICIO Y DE LAS COSAS COMUNES LIMITADAS A CIERTO NUMERO DE APARTAMENTOS CON EXPRESION DE CUALES SON ESOS APARTAMENTOS*

Es otro de los puntos delicados cuya omisión plantea conflicto entre los compradores y crea frecuentes disgustos y reclamos.

Como es bien sabido, lo fundamental y característico del régimen de propiedad horizontal es la figura jurídica mediante la cual varias personas comparten, en un inmueble, derechos de diferente naturaleza:

Un derecho privativo sobre una porción del mismo; otro derecho común e indiviso sobre ciertas otras porciones del inmueble, siendo este último inherente al primero y establecido de acuerdo con el porcentaje que le corresponde al propietario respectivo, de acuerdo con el fijado para la totalidad del edificio; y el derecho de algunos de los propietarios sobre determinadas porciones del edificio, comunes entre ellos únicamente —como— puede ser por ej.: el derecho sobre una terraza o un patio común entre dos apartamentos contiguos.

Siendo por lo tanto este aspecto, fuente de serias divergencias, necesita una reglamentación más estricta, en la cual queden delimitadas claramente las esferas privativas y comunes, con cualquier característica que interese hacer resaltar.

Esta delimitación en el Documento de Condominio, se hace todavía más necesaria ante los términos genéricos y poco claros de la Ley, los cuales pueden prestarse a interpretaciones de diferente índole. En efecto el artículo 4º de la Ley de Propiedad Horizontal, en su primer aparte, determina las cosas comunes de un edificio y luego en su aparte único agrega “se presumen cosas comunes a todos los apartamentos:

- a) La totalidad del terreno en que se asiente el inmueble;
- b) Los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada, salida y comunicación;
- c) Los sótanos, azoteas, patios y jardines;
- d) Los locales destinados al alojamiento de porteros o encargados del inmueble;
- e) Los locales e instalaciones de servicios centrales, como

electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares; y

- f) Los ascensores, incineradores de residuos y, en general todos los artefactos e instalaciones existentes para el beneficio común.

Han surgido varias discusiones doctrinarias acerca del carácter de la "presunción" si es "juris et de jure" o "Juris Tantum" y de la posición que se adopte frente al problema surgirán consecuencias jurídicas y económicas de trascendental importancia para los interesados.

Las porciones del edificio que con mayor frecuencia suscitan conflictos, referente al punto tratado, son el sótano, 1ª terraza, azoteas, salas sociales y fachadas, los cuales tienden normalmente a disputarse vendedor y comprador, alegando el primero su derecho a considerarlos como privativos y por lo tanto susceptibles de enajenación independiente y el segundo su derecho de disfrutarlos como bienes comunes del inmueble.

Resulta evidente la importancia que tiene para los propietarios, la correcta y oportuna calificación de la naturaleza de los referidos elementos.

Para complementar dicha delimitación, es conveniente determinar igualmente en el Documento de Condominio los derechos, obligaciones y limitaciones de los copropietarios en el uso de las cosas comunes, de las cosas privativas, de dicho uso respecto a disponibilidad, fusión, modificación, responsabilidades derivadas del uso, servidumbres para permitir el acceso a ciertas partes del edificio y demás normas de necesaria inclusión, según el caso concreto.

D. LA INDICACION PRECISA DEL DESTINO DADO AL EDIFICIO

La determinación del destino dado a cada porción del edificio, es fundamental para la buena convivencia y tranquilidad de los propietarios y su disfrute del bien adquirido.

Piénsese en el caso de la familia que invierte sus ahorros, con el deseo de tener un apartamento propio, aspirando lograr una vida de cierta tranquilidad dentro de un ambiente residencial y acorde con sus aspiraciones, ve frustradas sus esperanzas por

el ruido producido por las maquinarias instaladas en el apartamento vecino o por el temor de que se le trasmita alguna de las enfermedades contagiosas de los enfermos que concurren al consultorio instalado sorpresivamente en el apartamento contiguo.

Estos problemas son muy delicados, de experiencia vivida, y reclaman una solución adecuada.

Pero, una determinación exacta del destino, no permite tampoco caer en el extremo opuesto, impidiendo así el desarrollo normal de ciertas actividades familiares, que en un momento dado pueden tener un carácter lucrativo, como es el caso, por ejemplo, de la señora que para ayudar al marido a completar el presupuesto del hogar, confecciona algunos vestidos en su apartamento, para una clientela reducida. En tal sentido se pronuncian la doctrina y jurisprudencia extranjeras, en especial las Mexicana y Francesa, las cuales recomiendan cierta tolerancia y amplitud de criterio a este respecto.

La estricta delimitación entre las actividades humanas, comercial, profesional, industrial, residencial, etc., presenta cierta dificultad por la similitud de elementos que tipifican algunas de ellas; por lo cual el redactor del documento debe tener especial cuidado en el estudio de las características del inmueble; posibilidad de venta, medio, ubicación y otros antes de fijar el destino, que debe hacerse, si lo permiten las circunstancias, en términos claros y precisos. Lo antes expuesto trae a colación el caso de un edificio, en el cual para obviar las diferencias entre el propietario del edificio, quien aspiraba a destinarlo a actividades diversas y el Instituto financiero quien lo quería limitar a vivienda, se escogió, para la determinación del destino, un término que en el sentido corriente y gramatical satisface las aspiraciones del Instituto y en el sentido legal, la aspiración del propietario: "El edificio se destinará a la venta por apartamentos".

En el sentido gramatical y común "apartamento" es sinónimo de vivienda ⁽¹⁸⁾, mientras que en el sentido legal y especialmente en el campo de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, "apartamento" es según lo define el Artículo 1º de la Ley de Propiedad Horizontal: "La construcción independiente que tenga salida a la vía pública, directamente o a través

(18) Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española.

de determinado espacio común, sea que ocupe todo o parte de un piso o más de uno”.

Por lo tanto, consideramos, que en el caso referido ha habido indeterminación en la indicación del destino.

E. EL VALOR QUE SE DA AL EDIFICIO Y EL QUE SE ATRIBUYE A CADA APARTAMENTO, FIJANDOSE DE ACUERDO CON ESTOS VALORES BASICOS EL PORCENTAJE QUE TENGAN LOS PROPIETARIOS SOBRE LAS COSAS COMUNES Y SUS DERECHOS Y OBLIGACIONES EN LA CONSERVACION Y ADMINISTRACION DEL EDIFICIO

Por cuanto la Ley se refiere a “Valores básicos”, opinamos que los mismos se pueden modificar posteriormente a la protocolización del Documento de Condominio, siendo recomendable sin embargo, a fin de evitar confusiones y reclamos, establecer claramente dicha posibilidad en el mencionado instrumento, con la expresa mención de que dicha modificación no alteraría los porcentajes establecidos en el mismo para cada apartamento.

Al efecto de la determinación de los porcentajes que corresponden a los copropietarios sobre los derechos y obligaciones comunes, es conveniente tener en cuenta la regla establecida en el artículo séptimo de la Ley de Propiedad Horizontal. Tal fijación ha de hacerse en centésimas.

Como complemento de ese requisito es importante señalar cualquier otra carga común, como el pago de las primas que ocasione el mantenimiento de seguros contra incendio y terremoto de todo el edificio y otros.

F. LOS GRAVAMENES QUE PESAN SOBRE EL INMUEBLE

Por tales, se entiende hipotecas, censos, servidumbres, o cualquier otro existente.

Como consecuencia de las estafas realizadas en el país antes del año 1958, en la venta bajo este régimen, de edificios hipotecados, el legislador ha hecho especial hincapié en este requisito y ha establecido fuertes sanciones civiles y penales tanto

para el propietario del edificio, como para el Registrador que no den cumplimiento al mismo ⁽¹⁹⁾.

Las entidades financieras acostumbran incorporar al Documento de Condominio, cláusulas precisas para determinar a cabalidad las obligaciones del propietario y los compradores para con las mismas; en especial en cuanto a los gravámenes, disponibilidad del inmueble, modificación y demás que puedan eventualmente afectar sus intereses. Algunos de dichos institutos exigen que se fije minuciosamente, además de los porcentajes sobre los derechos y obligaciones comunes, la cuota que le corresponde a cada porción del edificio en la división del crédito y la hipoteca.

G. PLANOS

Se deben acompañar para el Cuaderno de Comprobantes llevado en el Registro correspondiente los planos explicativos del inmueble, sus dependencias, instalaciones y modificaciones en su caso.

Ciertos funcionarios públicos exigen un plano por cada apartamento llegando hasta solicitar los planos originales sellados por la Ingeniería Municipal. Consideramos que tal requisito no se encuentra establecido en la Ley ni se desprende de su texto y su exigencia constituye una limitación al buen desarrollo de la venta de inmuebles bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Bastaría para ello pensar en la dificultad de conseguir planos originales de un edificio cuya construcción data de 15 años o más y en lo problemático y costoso que resultaría tener que acompañar un plano por cada dependencia de un edificio de 120 ó 150 apartamentos. Opinamos que es legalmente adecuado presentar una copia de plano de la planta tipo y de cualquier otra planta diferente del inmueble.

H. CUALQUIER CIRCUNSTANCIA QUE INTERESE HACER CONSTAR Y REGLAMENTAR

Por las referencias que hace la misma Ley al Documento de Condominio en las disposiciones antes señaladas, por las razones expuestas anteriormente y aquellas que dejamos de men-

(19) Ley de Propiedad Horizontal. Artículos 25, 26, 29, 32 y 33.

cionar, consideramos que el Documento de Condominio debe reglamentar aspectos de administración del inmueble y demás inherentes a la vida en comunidad, previsiones diversas referentes a derecho de abandono, sobre-elevación, enajenación de apartamentos, exclusión de copropietarios, fondo de reserva, sanciones, normas disciplinarias y de uso limitativas, prohibitivas y otras de muy larga enumeración.

Pero a pesar de estar convencido de la necesidad de una reglamentación detallada en el documento, ante el silencio de la Ley, es inevitable concluir que extender el Documento de Condominio a todos los elementos señalados, haría del mismo un instrumento extensísimo, cuya elaboración y revisión lenta y minuciosa acarrearía perjuicios, tanto para el propietario del edificio como para los compradores, quienes deben conocer y aceptar dicho documento que va a regular su vida y los cuales, ante lo extenso del mismo, se limitarían a aceptarlo sin conocerlo en menoscabo de sus propios derechos.

Dichos argumentos, a los cuales viene a sumarse el importante de "la modificación" del documento, que trataremos más adelante, nos llevan a optar por un "Documento de Condominio", cuyo contenido se limitaría estrictamente a los elementos señalados por la Ley y otros esenciales, pero que imprescindiblemente iría complementado por un "Reglamento del edificio", extenso y detallado, que formaría parte inherente de aquel documento, acompañándose al Cuaderno de Comprobantes llevado en el Registro, sin necesidad de manuscipción o del cumplimiento de mayores formalidades especiales.

VII. EFICACIA DEL DOCUMENTO DE CONDOMINIO

A. Tal como lo dispone expresamente el artículo 28 de la Ley de Propiedad Horizontal, el Documento de Condominio y sus modificaciones producirán efectos frente a los otorgantes e incluso frente a sus causahabientes, por cualquier título.

Sus normas tendrán eficacia de distintas naturalezas:

1. *Real*: Ej.: El pago de las cuotas de condominio, tiene un privilegio que va adherido al apartamento, (20).

(20) Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 14.

2. *Personal*: No va adherida a la cosa inmueble, ej.: obligación de contribuir a las reparaciones.
3. *Personal que se cumple como obligación real*: ej.: "Derecho de abandono" que consiste en abandonar su apartamento a la comunidad por no querer contribuir con sus obligaciones comunes.

B. VALOR DE LAS NORMAS FRENTE A LA LEY

Las disposiciones del Documento de Condominio pueden suplir el silencio de la Ley y sustituir las normas legales pero siempre que estas no tengan carácter de "orden público", en aplicación del principio de derecho común contenido en el artículo 6º de nuestro Código Civil que dispone textualmente: "No pueden renunciarse ni relajarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden público o las buenas costumbres.

El Código Civil italiano enumera las disposiciones consideradas de orden público como por ejemplo las relativas a:

- 1.—La indivisibilidad del condominio.
- 2.—El quórum necesario para ciertas decisiones, innovación, etc.
- 3.—El Nombramiento del Administrador ⁽²¹⁾.
- 4.—La comunidad de ciertos servicios... conserjería.
- 5.—La constitución de Asambleas y validez de las mismas.
- 6.—La impugnación de decisiones de Asambleas, etc.

La legislación nuestra no señala las disposiciones de orden público, por lo cual tenemos que recurrir para ello al estudio del concepto de "orden público", el espíritu de la Ley en cuestión, la jurisprudencia, doctrina y las legislaciones extranjeras.

En general son de orden público las normas imperativas, prohibitivas y las de cuyo cumplimiento depende la debida aplicación del propósito de la Ley; en el derecho común son principalmente las que interesan al orden de las familias, las buenas costumbres y otras relacionadas con las mismas.

Por lo tanto, en el caso de la Ley de Propiedad Horizontal,

⁽²¹⁾ No lo exige la Ley Venezolana. Ver Art. 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

consideramos que serían ilegales las cláusulas que van contra los intereses de los compradores, que afecten en cualquier forma el derecho de propiedad, las que fijen cuotas de participación en forma distinta a las establecidas en la Ley, las que establecen la irrevocabilidad del Administrador, afecten las normas sobre competencia de los Tribunales o cualquier cláusula imperativa o prohibitiva de interés para los particulares.

Consecuencia

El Documento de Condominio que contenga normas contrarias a disposiciones de orden público, es impugnabile mediante acción judicial, a solicitud de parte interesada.

C. VALOR DE LA TERMINOLOGIA UTILIZADA

Conviene recordar para tener en cuenta el valor de cualquier terminología utilizada en el documento, el texto del artículo 37 de la Ley de Propiedad Horizontal que establece que las disposiciones de la misma se aplicarán, sin perjuicio de la denominación que las partes den al contrato.

VIII. MODIFICACION DEL DOCUMENTO DE CONDOMINIO

El Artículo 27 de la Ley reza: "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". Por "mismas formalidades" se quiere decir: Intervención de las mismas partes y cumplimiento de los mismos requisitos.

Es donde, en nuestro concepto, se debe aliviar el rigor de la Ley, por cuanto la exigencia del consentimiento unánime de los propietarios resulta inoperante y hasta contraproducente en la práctica, ante la imposibilidad de lograr dicha unanimidad entre grupos de personas, por el hecho de que uno solo de los propietarios, de mala fe, puede paralizar modificaciones útiles o necesarias para la comunidad, transformando así al documento en un contrato de adhesión imposible de alterar por voluntad de los interesados.

Toda institución u ordenación jurídica no puede desligarse de su causa creadora, ni concebirse a espaldas de las exigencias de la realidad social, ni llegar a producir efectos contrarios a los deseados, transformándose así, como en nuestro caso, en un arma utilizada por cualquier descontento contra los demás comuneros.

Este orden de ideas nos lleva a creer que sería necesaria en una futura reforma de la Ley, adoptar, para la modificación del Documento de Condominio, una fórmula más equitativa, factible y menos peligrosa, posiblemente como la utilizada por la legislación argentina, la cual exige una mayoría proporcional de dos tercios del valor del edificio para dicho acto ⁽²²⁾.

Otras soluciones podrían ser:

- a) Fijar un quórum necesario para la modificación del documento, según el punto objeto de la modificación, y
- b) Establecer un recurso rápido para resolver una situación como la anteriormente planteada.

⁽²²⁾ VALIENTE NOAILLES. La Ley de Propiedad Horizontal concordada, glosada y anotada con jurisprudencia. Depalma. Buenos Aires, 1965. Pág. 45.