



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

Se refiere el presente caso a una demanda de nulidad de asamblea en régimen de propiedad horizontal que presentó la empresa SUPERMERCADO CENTRAL EL VALLE 5000, C.A., inscrita en el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, en fecha 04 de julio de 1991, anotada bajo el No.41, Tomo 10-A Pro., representada por el abogado en ejercicio Ana Isabel Blanco Pérez IPSA # 31.541; contra LA ADMINISTRADORA DEL CENTRO COMERCIAL EL VALLE, en la persona de la CIUDADANA ELIZABETH TRINIDAD DIAZ GARCIA mayor de edad, de este domicilio, Cédula de Identidad No. V-15.515.987.

PLANTEAMIENTO DE LA LITIS

Libelo de demanda

Refiere la apoderada de la parte demandante que los copropietarios de El Centro Comercial el Valle en fecha 14 de marzo de 2012, celebraron una Asamblea Extraordinaria de copropietarios, que fue convocada por la administradora del condominio, donde se emplaza a los condóminos.

La parte actora dice ser propietaria de un local comercial del Centro Comercial de El Valle, ubicado en el Nivel Mercado Local M-.1.

Señala los vicios incurridos, que violan la ley:

1. La reunión se celebó en un lugar diferente al que aparece en la convocatoria.
2. Se convoca avisando que si en la primera convocatoria, para las 10:00 a.m., no se llegara al quórum de ley, la asamblea se celebrará el mismo día la segunda para las 10:30 a m, y en el supuesto que tampoco en la segunda tampoco se llegare al quórum, la asamblea se celebrará en el mismo día en la tercera convocatoria para las 11: a.m. con los propietarios que asistan.
3. En el desarrollo de la asamblea no se verificó el quórum de instalación, ni los porcentajes de los votos necesarios para la toma de las decisiones..
4. Se hizo una rendición de cuentas sin entregar soportes de la misma.
5. No se verificó la condición de propietario de los asistentes, tomando en cuentas que el Centro tiene 400 propietarios. No se sabía quien era quién.

6. Se tomaron acuerdos a la ligera, violando la Ley de Propiedad Horizontal y el Documento de Condominio

7. Tres convocatorias en un mismo día esta fuera de toda legalidad. Acompaña el Reglamento No.2 del Centro Comercial El Valle.

8. Las decisiones debería haber contado con el voto favorable del 2/3 de los propietarios.

Finalmente pidió:

- la nulidad de la Asamblea del 14 de marzo de 2012;
- y que se ordene nueva convocatoria, cumpliendo con la ley.

Estimo la demanda en Bs.12.000, oo

Contestación de la demanda

La parte demandada se hizo representar por Elizabeth Trinidad Díaz García, abogadas en ejercicio, IPSA # 125.987, quien paso a contradecir la demanda bajo los siguientes argumentos:

1. Como cuestión previa, alego la ilegitimidad de la persona citada como representante de la parte demandada, por no tener el carácter que se le atribuye; en base al argumento de que ella no fue designada ni ratificada en la Asamblea cuestionada. Esta cuestión previa fue resuelta en el acto de contestación de la demanda (art.884 CC), ya que allí ella dijo (oralmente) que su nombramiento se había extinguido por haberse vencido el tiempo para el cual fue nombrada; lo cual cambia el planteamiento; ya que si un administrador se le venciera el tiempo de su mandato, el ejercicio de sus funciones se prolongaría el tiempo necesario para que sea nombrado un nuevo administrador. Esto lo ha dicho la doctrina, ya que en caso contrario, la extinción del tiempo de un mandato significaría dejar a la entidad o al colectivo acéfalo de representación y en estado de indefensión tanto a la misma comunidad como a los posibles terceros.

2. Como contestación de fondo, argumenta su rechazo, por cuanto el art. 24 de la Ley de Propiedad Horizontal—que transcribe—establece que las reuniones serán válidas si los interesados fueran invitados con tres días de anticipación. El Documento de Condominio dice que existen dos formas de conocer la voluntad de los propietarios: una es la consulta y la otra es la asamblea. Y la Asamblea se tendrá validamente constituida cuando haya sido convocada con tres días de anticipación por lo menos.

3. La publicación de prensa salió el 09 de marzo de 2012, y la asamblea se celebró el 14 de marzo de 2012. Entre ambas fechas hay cinco días consecutivos.

4. La Asamblea se celebro legalmente. En el libelo no indica las formalidades a que hace referencia.

5. El art. 24 in fine establece que la asamblea no podría deliberar sin la presencia de todos los interesados, a menos que conste que todos de manera fehaciente que todos hayan sido invitados. Esto lo ahondaremos en el lapso probatorio

6. En cuanto al Reglamento número dos a que hace referencia la parte actora, lo impugna por cuanto no fue promovido con la legalidad de los documentos privados.

Examen de las pruebas

Visto como ha quedado trabada la litis, pasemos a examinar los elementos de juicio traído a los autos, con especial atención al requisito de la convocatoria; que, según parece, es la principal denuncia de nulidad que se ha formulado.

1.-

Al folio 14 corre fotostato de una publicación sin valor probatorio.

2.-

Al folio 15 corre un fotostato de un documento privado, sin valor probatorio.

3.-

Al folio 16 y ss corre en fotostato documentos representativos de la evacuación notarial de una inspección ocular de la Asamblea objeto de la presente demanda de nulidad.

Del acta levantada por el Notario, se observa que éste certifica y constata los acuerdos que se tomaron; pero sin verificar la presencia de los co-propietarios que acudieron a la instalación de la asamblea, ni los porcentajes de los que votaron dichos acuerdos.

Tenemos que concluir que dicho documento, como medio probatorio, es muy incompleto, y estaría probando las omisiones incurridas en la asamblea cuestionada.

4.-

Al folio 18 y ss corre en fotostato documento protocolizado del título de propiedad de un local comercial dentro del Centro Comercial el Valle, en cabeza de la parte actora.

Con lo cual se demuestra la cualidad del actor de condómino de dicho Centro y con suficiente legitimación para incoar la demanda que ha presentado.

5.-

Al folio 29 corre en copia fotostática un documento privado representativo de un Reglamento del Centro Comercial del Valle; el cual carece de valor probatorio, a tenor del art. 429 CPC.

6.-

Al folio 45 corre en original un ejemplar de periódico Diario Universal, de fecha 09 de marzo de 2012, donde aparece publicada una primera, segunda y tercera convocatoria para la asamblea de copropietarios del Centro Comercial El Valle, a celebrarse el 14 de marzo de 2012.

Habría que esperar a lo que se haya establecido en el Documento de Condominio; pero por lo pronto, si nos atenemos a lo previsto en La Ley de Propiedad Horizontal, lo que ella prevé, para el caso de que no concurra un número de propietarios suficientes para tomar el acuerdo en asamblea, es el tomar el acuerdo a través del mecanismo de la consulta. En efecto, el art. 24 in fine de la Ley, dice:

Si a la “asamblea” no concurriere un número de propietarios suficientes 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 la primera parte del mismo.

O sea, para el supuesto de que en el día de la reunión no haya “quórum de instalación”, la ley no prevé ulteriores convocatorias de asambleas, sino lo que prevé es el mecanismo de la consulta, que esta reglamentado en el art. 23 ejusdem, al cual remite la norma transcrita, cuando dictamina que la consulta se realizará por los medios indicados en el artículo anterior.

El artículo anterior es el art. 23 de la LPH, que reglamenta el mecanismo de la consulta, se hace por escrito a cada condómino, como por escrito deben ser también las respuestas de cada uno de ellos al administrador. Para la primera consulta se necesita la respuesta favorable de la mayoría simple (1/2+1) de los propietarios que representen las dos terceras partes (2/3) del valor del inmueble. Y si esa mayoría no se llegare a alcanzar, se haría una segunda consulta por escrito, habiendo acuerdo con los que respondan siempre que representen la mitad más

uno del valor de los apartamentos.

Así que lo está previsto en la Ley para el caso de faltar el quórum de instalación de una asamblea de copropietarios, no es otra asamblea ulterior, sino una consulta como esta reglamentada en el art. 23 ejusdem.

Pero repetimos: habrá que esperar al Documento de Condominio, ya que en esta materia la ley es supletoria, de acuerdo con el art.22 de la LPH cuando dice:

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.

7.-

Al folio 60 corre documento notariado representativo del acta levantada por el Notario actuante, donde dejó constancia de la celebración de la Asamblea de co-propietarios objeto de esta demanda.

En dicha acta se dejó constancia, como ya dijimos, de los acuerdos tomados. Y se dice además que se anexa al acta “el sumador de alícuotas de la asamblea realizada en el día de hoy”.

Cabe preguntarse si la fe probatoria que imparte el notario en el acta que levanto al efecto, alcanza también ese anexo; esto en cuanto a demostrar el quórum reglamentario para la instalación de la asamblea y para la votación en la misma.

El art. 1361 del Código Civil le da fuerza probatoria, solo “entre las partes” , a las enunciaciones del documento (acta) que tengan una relación directa con el acto.

Pensamos que en este acaso se encuentra el anexo en cuestión; pero el “argumento de prueba” que podemos extraer de esa enunciación, es que ese anexo le fue entregado al notario y que representa el sumador de alícuotas de los locales del Centro Comercial El Valle.; pero lo que no dice el notario en su acta, ni el anexo, es que los dueños y/o representantes de esos locales señalados en esa lista, hubiesen estado presentes en la reunión y hayan votado en ella. Eso lo silencia el notario y el anexo en cuestión.

8.-

Al 80 y ss corre solicitud de notificación notarial que hace la parte actora a la parte demandada, así como el traslado del notario al efecto de entregar el anexo que contiene la notificación.

Pero no aparece el contenido de lo que se está notificando; por lo que no es posible extraer ningún argumento de prueba de este medio aportado.

9.-

Al folio 82 y ss corren en fotostato Documento de Condominio del Centro Comercial El Valle. En lo referente a cómo actuar, si en la primera convocatoria, la asamblea no pudiere instalarse por falta de quórum, en ese Documento de Condominio no se observa nada que pudiera alterar lo ya previsto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Concretamente no prevé esa forma de convocar a las asambleas de propietarios que se aplico para convocar a la de este juicio.

Por lo tanto, ante el silencio del Documento de Condominio, debemos aplicar la Ley (art.24) que ya dijimos que, para el caso de falta de quórum de instalación en la oportunidad prevista en la convocatoria, prevé la solución a seguir, cuando dice que se deberá aplicar el mecanismo de consultas, previsto en el art. 23 ejusdem.

Mecanismo que no fue el que se usó, sino se convocó para ulteriores reuniones a diferentes horas, lo que esta en contradicción con el art. 24 en su penúltimo aparte de la Ley de Propiedad Horizontal.

10.-

154 y ss corre evacuación de la inspección judicial promovida por la parte actora en el presente juicio, sobre el Libro de Actas de Asamblea del Condominio del Centro Comercial el Valle.

De la copia del Libro inspeccionado se anexo el Acta que se levanto de la asamblea objeto de la presente demanda

Allí se dejo constancia que en la primera y segunda convocatoria no hubo el quórum y en la tercera hubo un porcentaje del 30,67.

Siempre ha habido cierta “reticencia” en relación a “esta forma de convocar”; ya que se ha visto en ella cierto relajamiento en el llamamiento de los interesados; sin embargo la práctica se ha venido imponiendo, pero siempre que ella estuviese respaldada por el Documento de Condominio, que la consagre; habida cuenta que en esta materia, prevalece lo que se establezca en él sobre la Ley, de conformidad con el art. 22 LPH.

Pero ya vimos que el Documento de Condominio no previó nada en relación a las convocatorias, ni en relación a cómo actuar en caso de que el quórum de instalación no se alcanzare en la primera convocatoria.

Por lo tanto ante el silencio del Documento de Condominio sobre el tema, debemos acudir a la Ley de Propiedad Horizontal que—como vimos—establece que ante ese supuesto de ausencia de quórum de instalación, se debe acudir al mecanismo de las consultas del art. 23 LPH (art. 24 in fine ejusdem)

El cual no se cumplió en este caso.

11.-

Al folio 163 corre Acta del interrogatorio del testigo Maverick Enrique Orozco Moreno, promovido por la parte demandada.

El testigo manifestó, quien trabaja como vigilante en el Centro Comercial, que el lugar de la reunión de la asamblea objeto de demanda, fue cambiado, por razones de seguridad.

El cambio intempestivo del lugar de la reunión sería otro factor que no contribuye en nada a facilitar la presencia en la reunión de los condóminos, que es la base factica que sustenta la mayoría, regla de oro democrática del derecho societario en Venezuela. No pasemos por alto que, de acuerdo con el Preámbulo de la Constitución de 1999, el fin supremo de la Republica es el establecimiento de una sociedad democrática; y siendo democrática la sociedad, todos los elementos que la integran deben estar signados por el principio democrático, y sometidos a él.

12.-

Al folio 166 y ss corre Acta del interrogatorio del testigo Manuel Leopoldo Espinal Lucas, promovido por la parte demandada.

Dicho testigo manifestó que es empleado del Centro Comercial, y que le consta que le informo como a unos doce (12) copropietarios del cambio de lugar de la reunión, aún cuando el lugar previsto en la convocatoria y el de la reunión no quedasen muy distantes.

Todo cambio intempestivo del lugar de la reunión, aunque fuese cercano al que originalmente se había anunciado en la convocatoria, no contribuye a la necesaria claridad del anuncio y

conspira en contra de facilitar la presencia de los condóminos, que es la base indispensable de la democracia interna de toda asociación.

13.-

Al folio 169 y ss corre Acta del interrogatorio del testigo Pedro Javier Cabral Araujo, promovido por la parte demandada.

Dicho testigo manifestó ser propietario del local B-15 del Centro Comercial y que formo parte de la Junta de Condominio hasta el 14 de marzo de 2012. Además se observa (folio 158) que voto a favor de la Asamblea cuestionada de nulidad en el presente juicio.

Por lo tanto, esta persona esta sospechada de estar favorablemente inclinada por la parte demandada, por lo que no se toma en cuenta sus dichos, de conformidad con el art.508 del CPC.

14.-

Al folio 181 y ss corre la evacuación de la prueba de exhibición de documento, relativo al Reglamento No.2 del Centro Comercial El Valle.

Dicho documento fue exhibido por la parte demandada, el cual riela al folio 183.

De la lectura del dicho reglamento no se desprende nada que tenga que ver o relación con la celebración de asambleas de copropietarios y las convocatorias de las mismas.

15.-

Al 200 corre oficio del Notario Público Cuadragésimo cuarto del Municipio Libertador, donde participa o informa a este Tribunal, lo siguiente:

1. que un funcionario contratado por el condominio se ocupo de verificar la asistencia de las personas presentes en la asamblea de copropietarios objeto de este juicio.
2. que hubo tres convocatorias el mismo día, a las 10:00, a las 10:30 y a las 11:00 a m.
3. que en presencia de funcionarios de la notaria se pudo observar la lista de personas asistentes a la asamblea, lista que se anexo al acta que se levantó de la asamblea.
4. Acompaño copia del acta que levantó, la cual ya analizamos.

Cabe decir que el acta del notario se debe bastar por si misma. El notario no puede añadir enunciaciones o comentarios que no aparecen en el acta que el mismo levantó.

La prueba de informe previsto en el art.433 del CPC, es con el propósito de obtener información de los hechos litigiosos que “aparezcan de dichos documentos” o en su defecto, copia de los mismos. O sea, la fuente de información debe ser el mismo documento.

Pero lo que informa el notario en ese oficio, no aparece en el acta, son “añadiduras” que hace el notario al acta que él mismo levantó; las cuales, entonces, no pueden ser tomadas en cuenta, como documento público.

El art. 1361 del Código Civil dice que hacen prueba entre las partes (salvo simulación) las cosas que no han sido expresadas sino de una manera enunciativa con tal que la enunciación tenga una relación directa con el acto.

Lo que significa que “esas cosas” deben por lo menos aparecer mencionadas o enunciadas o expresadas en el documento en cuestión. El funcionario no le es dable ampliar el contenido del acta; o sea, decir más de lo que expreso allí. Es una irregularidad hacerlo. En todo caso podría servir como un testimonio de él como persona particular; no, como notario.

Conclusión

Visto el material probatorio aportado a los autos, podemos concluir:

- La asamblea de copropietarios (14-03-2012) objeto de la presente acción de nulidad ha sido

convocada mediante un mecanismo que no fue previsto en el Documento de Condominio ni en la Ley de Propiedad Horizontal; ya que el art. 24 de la LPH, dice en el penúltimo párrafo que cuando en la primera convocatoria no se pueda alcanzar el quórum de instalación requerido, se deberá acudir al mecanismo de la consulta previsto en el art. 23 ejusdem; pero no se previó en ningún momento el convocar para una segunda o tercera reunión en asamblea cada media hora después de la primera, como se hizo en el presente caso.

Si a ello añadimos que existen pruebas en los autos de que el lugar de la reunión fue cambiado en forma inconsulta e intempestiva; y no hay tampoco constancia fehaciente del número de asistentes y del porcentaje de votación que se obtuvo para los acuerdos tomados, podríamos decir que esta asamblea adolece de serios vicios que la infestan de anulabilidad. Así declaramos

- En cuanto a la pretensión de que se ordene nueva convocatoria cumpliendo con la ley, cabe decir que la acción incoada fue de nulidad de asamblea, que se tramita a través del juicio breve (art. 25 LPH).

Pero la petición de nueva convocatoria de una Asamblea por intermedio del Juez, a petición de los condóminos, es una “solicitud” para la cual se requiere que lo soliciten los propietarios que representen un tercio (1/3) del valor del inmueble (art.24 LPH); de lo cual no hay prueba en autos de que exista; amén de que los procedimientos son distintos.

Parte dispositiva

En fuerza de las anteriores consideraciones, este Tribunal, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara parcialmente con lugar la demanda que ha presentado Supermercado Central del Valle 5000,c.a contra la Administradora del Condominio del Centro Comercial El Valle.

En consecuencia, adopta las siguientes resoluciones:

1. declara nula la Asamblea de copropietarios realizada el día 14 de marzo de 2012, como nulos son los acuerdos tomados en ella.
2. No ha lugar la petición de ordenar nueva convocatoria, por la razón antes dicha.
3. No hay condena en costas, por razón del vencimiento parcial

Publíquese, Regístrese y Déjese copia

Dado, firmado, sellado en la Sala de Despacho del Juzgado Sexto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a los diez y ocho días del mes de julio del año dos mil doce, en Los Cortijos de Lourdes.

El Juez

JOSE EMILIO CARTAÑÁ ISACH

La Secretaria

IVONNE CONTRERAS

Nota:

En esta misma fecha, siendo las diez y media de la mañana, se publicó el anterior fallo, con su inserción en los autos el expediente.

La Secretaria