**Libelo para la acción de nulidad de los acuerdos de la asamblea de propietarios**

**Ciudadano  
Juez Distribuidor de Municipio de la Circunscripción Judicial de \_\_\_\_\_\_\_.  
Estado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. (Venezuela)**

Yo, XXXX YYYY, de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de domiciliado en el Conjunto Residencial \_\_\_\_\_\_, Parcela \_\_\_\_\_, Edificio \_\_\_, apartamento \_\_\_\_, ubicado en la urbanización / avenida de la ciudad de \_\_\_\_\_, Estado \_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_\_ de profesión; de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_ y titular de la Cédula de Identidad número: \_\_\_\_\_\_; asistido/representado en este acto por el abogado RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO, quien también es de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de estado civil soltero; titular de la Cédula de Identidad número: V-6.809.740 e inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el número: 40.236, por medio del presente escrito acudo a su competente autoridad, a los fines de solicitar justicia para demandar como en efecto hago la NULIDAD DE LOS ACUERDOS DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO XXX, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL XXXXX, CELEBRADA EN FECHA XXXX (XX) DEL MES DE ——- DEL AÑO DOS MIL \_\_\_\_\_ (20\_\_); Asamblea convocada por la Junta de Condominio cuyo Presidente es el ciudadano \_\_\_\_\_\_\_, titular de la Cédula de Identidad número: \_\_\_\_\_\_, ente quien aparece hoy como administrador del Conjunto Residencial \_\_\_\_\_, en lo sucesivo denominadas aquí LA DEMANDADA, ciudadano que está residenciado en el apartamento XXXXX, del antes mencionado conjunto residencial. La presente acción judicial la presento en los términos siguientes, a saber:  
CAPÍTULO I: SÍNTESIS DE LOS HECHOS.  
1) En fecha del día veinte y siete (27) de julio del año 2013 la persona natural quien fungía como administradora del conjunto residencial \_\_\_\_\_\_\_\_, la ciudadana: \_\_\_\_\_\_\_\_(quien es de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de este domicilio; de profesión economista; titular de la Cédula de Identidad número: V-\_\_\_\_\_\_; y quien administró como persona natural dicho edificio desde el mes de \_\_\_\_\_\_ del año 2008, hasta la fecha antes señalada, momento cuando se realizó la asamblea de propietarios en comento; destacando señor Juez, que esta persona administradora se desempeñó en el cargo por lo menos, por un período de diez (10) años) convocó a una Asamblea General de Propietarios para tratar y resolver la agenda del día, conformada por varios puntos, entre los que interesa destacar aquí los siguientes : a) la elección de nueva Junta de condominio para el período Julio 2013 – Julio 2014; y b) como último punto de dicha convocatoria, se estableció: la entrega e informe de gestión y aprobación de los estados financieros preparados y presentados por la antes señalada administradora.  
2) En esa misma fecha antes indicada, la administradora saliente, ciudadana: \_\_\_\_\_\_ entregó a los propietarios asistentes a la reunión asamblearia, un Balance General sin ningún tipo de soportes ni demostración de comprobantes físicos, para ser aprobado por la Asamblea. Es de hacer notar señor Juez, que esta administradora siempre ha estado en mora en el cumplimiento de su principal obligación que tiene como mandataria que es según la Ley de Propiedad Horizontal y el Código Civil Venezolano, de dar cuenta de todas sus operaciones; lo que no ha hecho debidamente. Como hecho colateral, le informo además que la administradora antes identificada, tampoco convocaba anualmente a la asamblea de propietarios, tal y como lo exige la Ley de Propiedad Horizontal.  
3) Durante la realización de la asamblea de propietarios antes señalada, rechazo de forma contundente la pretensión de aprobar el balance general presentado por la administradora XXXX, por cuanto además de no contar con los soportes correspondiente, el mismo no se entregó con la debida anticipación suficiente como para ser revisado ni evaluado y al advertir ello a la Asamblea de Propietarios, esta decidió que será la nueva Junta de Condominio que se elija (como en efecto se eligió ese día) el ente encargado de revisar y notificar a la comunidad de propietarios sobre las observaciones que ha bien tenga realizar sobre el balance general presentado por la administradora saliente (a quien no se le ratificó en sus funciones).  
4) En fecha del día uno (01) de agosto de 2013, envié por correo electrónico a la nueva y recién elegida Junta de Condominio (ente administrador del edificio) una carta en la que señalé que no aprobaba bajo ningún concepto el balance general presentado por la administradora saliente, soportando mis argumentos con base a un informe de tipo contable, que marcado con la letra “\_\_\_” acompaño a este escrito y que, Señor Juez, se resume en los siguientes términos, a saber:  
4.1) En primer lugar, y luego del análisis de la data que dispusimos por breve tiempo y que nos facilitó la propia Junta de Condominio, se detectó una pérdida o faltante de NOVENTA Y SIETE MIL OCHENTA BOLÍVARES (Bs. 97.080,00) la cual ni se justifica, ni se señala el origen.  
4.2) En segundo término, se aprecia que no se hizo el apartado correspondiente al fondo prestaciones sociales, y otros fondos.  
4.3) Durante los cinco años aproximadamente que duró la gestión como administradora de la ciudadana: XXXXXX, no se cobró el aporte del Instituto Venezolano de los Seguros Sociales, y en consecuencia, tampoco lo pago, trayendo como consecuencia la acumulación de una deuda con dicho ente oficial, que incluye no sólo el capital sino también los intereses de mora que ella ha generado, monto que actualmente asciende a la suma aproximada de VEINTE Y OCHO MIL BOLÍVARES (Bs. 28.000,00) más las sanciones o multas colaterales que se derivan del incumplimiento de una obligación legal; todo producto de una dispraxis o mala práctica profesional de la antes identificada administradora.  
4.4) Esta señora administradora cobró desde mucho antes del año 2008 un interés de mora a los propietarios, a la tasa del uno por ciento (1%) mensual, en franca violación a lo establecido en el artículo 1.746 del Código Civil Venezolano que dispone textualmente que: “El interés es legal o convencional. El interés legal es del tres por ciento anual…”. Esta es una norma de orden público que no pueden relajar los particulares. No aparece reflejado en el balance general preparado y presentado por la administradora saliente, ese dinero que se cobro por este concepto a través del recibo de condominio o también denominada planilla de liquidación de gastos comunes que ella presentaba mensualmente a los señores propietarios. Además señor Juez, tampoco se justifica si el dinero cobrado por este concepto fue gastado y en qué, es decir, sencillamente el dinero no está. Insisto: la administradora \_\_\_\_\_\_\_ no presentó ningún tipo de soportes o comprobantes de ingresos ni de egresos de gastos, a la asamblea de propietarios.  
5) En fecha tres (03) de agosto de 2013 (los 2 días de haber enviado el correo electrónico indicado en el numeral anterior) recibí como respuesta escrita también por correo electrónico del Presidente actual de la Junta de Condominio, (señor XXXXXXX, titular de la Cédula de Identidad V-\_\_\_\_\_\_\_, y quien es propietario del apartamento: \_\_\_\_\_\_\_) donde me señalaba que su hija, quien es profesional recibida como contador público, está de acuerdo con lo que los señalamientos que informé en mi correo electrónico; y que la nueva Junta de Condominio se reuniría con la administradora saliente, antes identificada. Es bueno señalarle señor Juez, que el Presidente de la Junta de Condominio hoy en funciones, señor XXXXXXX, antes identificado, me informó en fecha \_\_\_\_\_\_\_ verbalmente que la administradora saliente, XXXXXXX renunció a su cargo. Marcado con la letra “XX” acompaño copia simple del citado correo electrónico.  
6) Ciudadano Juez, hasta noviembre del año 2013, sostuve varios contactos telefónicos y personales (de los no tengo registro) con el actual Presidente de la Junta de Condominio; recibiendo de él constantes evasivas (incluso me llegó a decir que sólo faltaban aproximadamente DIEZ MIL BOLÍVARES (Bs. 10.000,00) y que por ser un monto que él consideraba menor, no ameritaba la realización de una auditoria, la cual resultaría mucho más cuantiosa que dicha cantidad.  
7) Es así como la nueva Junta de Condominio electa, convoca en el mes de noviembre del año 2013, a una Asamblea General de Propietarios de carácter “extraordinaria” para tratar el punto relativo a la situación de los ascensores del edificio y aprobación de una cuota extra para su reparación; y otro punto referido al informe de su gestión. Señor Juez, en vista a que no se incluyó entre los puntos de esta asamblea extraordinaria el punto relativo a la información y situación financiera del edificio, derivada de la administración anterior hecha por la ciudadana XXXXXX, llamé al Presidente de la Junta de Condominio arriba identificado, y le reclamé tal circunstancia que es vital para la sana y transparente administración del condominio recibida por la actual Junta.  
8) En plena Asamblea, el Señor Presidente de la Junta de Condominio comienza a hablar de su gestión y presenta un Balance General con fecha veinte y uno (21) de octubre del año 2013. Tomé la palabra, y señalé que improbaba Balance General presentado sin soportes, ni comprobantes; mal hecho y entregado además apresuradamente por la administradora: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y avalado por la Junta Condominio anterior, en fecha treinta (30) de junio del año 2013; el cual fue recibido por la actual Junta. Señalé ante la asamblea de propietarios las irregularidades y faltantes detectados y dirigiéndome con énfasis al señor Presidente de la Junta, le señalo que en el Balance que él nos está presentando en esta asamblea señala una pérdida de OCHENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SETENTA Y UN BOLÍVARES CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS (Bs. 89.571.88) por lo que le pregunté si dicha pérdida es responsabilidad de su gestión?; él responde que no lo es y entonces le dije que él fue quien recibió en nombre de la nueva Junta de Condominio, un balance general sin soportes, ni comprobantes de manos de la administradora anterior. A esto respondió el actual Presidente de la Junta: “…… que están revisando” . Por cierto señor Juez, de esto no se dejó constancia en el Libro de Actas que está bajo la custodia y responsabilidad de ser llevado por parte de la Junta de Condominio, ente administrador del edificio .En esta Asamblea General de Propietarios “extraordinaria” estaba presente la Administradora anterior, es decir quedó en claro y ante todos los propietarios asistentes, todo lo por mi dicho; que esta señora ex administradora tiene conocimiento de todas las deficiencias e irregularidades encontradas y de los dineros faltantes y sus conceptos.  
9) Señor Juez, en los meses siguientes, tanto de forma verbal como mediante correo electrónico le solicité a la Junta de Condominio actualmente en funciones, respuestas a mis planteamientos y que me diera razón fundada de las irregularidades de la administración anterior y documentos para realizar una revisión completa de la data contable y administrativa del edificio. Nunca obtuve una respuesta.  
10) Aproximadamente en marzo de este año 2014 y en el empeño por precisar la cifra por concepto del interés de mora cobrado, logré que la Junta de Condominio actual me dieran los archivos de las copias de todos los recibos de gastos comunes emitidos por cinco años y medio, de los setenta (70) apartamentos del edificio; mes a mes y pude así organizar las información contable en cuadros bajo el programa de computación Excel. De la revisión y análisis efectuado pude concluir que se cobraron CINCUENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS SIETE BOLÍVARES (Bs. 59.507,00) por concepto de interés de mora, desde el mes de \_\_\_\_\_\_\_ del año 2008 al mes de junio del año 2013. El resultado de mi investigación y análisis se lo envié a la actual Junta de Condominio y le devolví los archivos que me facilitaron para este trabajo.  
11) Ha ocurrido señor Juez, que actual Junta de Condominio ha confirmado la anterior cifra cobrada por concepto de interés de mora, pues la colocan en el Balance de Comprobación que entregan a la Junta y señora administradora anterior; balance que enviaron por correo electrónico con copia a todos los propietarios de apartamentos cuya copia simple marcada con la letra “XX”, acompaño a este escrito.  
12) Luego de reactivarse un intercambio “amistoso” de información con la actual Junta de Condominio, me envían el verdadero saldo de gastos comunes por cobrar a los propietarios a la fecha de treinta (30) de junio del año 2013, cifra que también estaba equivocada; y yo les envío por correo electrónico UN BALANCE DE COMPROBACION como ayuda y colaboración al 30 de junio de 2013 con lo que seria la diferencia por justificar definitiva o pérdida detectada por la suma de CIENTO DIEZ Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUATRO BOLÍVARES CON OCHENTA Y TRES CÑÉNTIMOS (Bs. 118.404,83), acompañado de una carta exigiéndole la Junta, que realicen la Asamblea General de Propietarios para comunicarles a todos, el monto de los fondos faltantes, en plazo máximo de quince (15) días. Marcado con la letra “\_\_” adjunto copia simple del correo electrónico aquí citado. Esta exigencia provocó nuevamente la ruptura de la comunicación con la actual Junta de Condominio.  
13) En fecha doce (12) de julio del presente año 2014, se celebró la Asamblea General de Propietarios con gran concurrencia de forma personal, estando representado más del setenta por ciento (70%) del total del valor del inmueble. Le otorgo una carta poder a la señora BBBB AAAA, titular de la Cédula de Identidad: V\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para que me represente en la asamblea. El Presidente de la Junta declara que no hay quórum legal, a pesar de cumplirse con el exigido por documento de condominio del edificio, y se intenta callar a mi representante alegando que no es propietaria, y que como yo había firmado la asistencia en el Libro de Acuerdos de Propietarios, ella no podía representarme por lo que el Presidente de la Junta actual, señor \_\_\_\_\_\_\_, antes identificado, le quitó el derecho de palabra a quien me ha venido ayudando profesionalmente como contador público en la revisión de la data contable del inmueble.  
14) La Asamblea de Propietarios en su mayoría, ya controlada por las informaciones dada por el Presidente de la actual Junta de Condominio y dada la imposibilidad que mi representante expusiera cabalmente la información sobre todas las irregularidades detectadas por su arduo trabajo informaciones, aprobaron el balance general del edificio elaborado ahora por un contador público de nombre \_\_\_\_\_\_\_, titular de la Cédula de Identidad No- V\_\_\_\_\_\_\_\_\_, inscrito en el Colegio de Contadores Públicos de Caracas con el No. \_\_\_\_\_\_. Y quien violó disposiciones éticas al preparar y presentar un informe a la actual Junta de Condominio violando disposiciones metodológicas elementales, partiendo de información falsa no comprobada, y la cual estaba en perfecto conocimiento la actual Junta de Condominio  
15) Junto a mi representante en esa primera convocatoria de la Asamblea de Propietarios de fecha doce (12) de Julio de 2014, le exigimos al Presidente de la Junta de Condominio antes identificado, que envíe los estados financieros a presentar a los propietarios para su análisis con suficiente anticipación para su estudio. Le pedimos también, el Balance General de apertura de esta actual Junta de Condominios que hoy está en funciones, para verificar lo que este ente recibió al comienzo de su gestión; y fueron muchas las negativas recibidas en un comienzo, pero al final nos enviaron por correo electrónico la información requerida y así tenemos hoy dos Balances correspondientes a la administración del edificio; más otro Balance General producido en la gestión de la Junta de Condominio actual; y en todos se señalan faltantes de dinero. En total, señor Juez, existen cuatro (04) Balances General, de la actual Junta de Condominio, lo cual como usted comprenderá, significa un desorden desde el punto de vista contable que genera todo tipo de dudas y de incredulidad en la forma cómo se están manejando los dineros y fondos de la comunidad de copropietarios. Para resumir, le señalo los Balances existentes hoy día:  
15.1) Un BALANCE GENERAL de la Junta actual, de fecha 15 de Octubre 2013, con un faltante de dinero de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE BOLÍVARES CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (Bs. 146.337.67)  
15.2) UN BALANCE GENERAL de la junta actual, de fecha 09 de julio de 2014 con un faltante de dinero OCHENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO BOLÍVARES CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (82.998,35)  
15.3) Es decir todos los informes financieros de la Actual Junta de Condominio en su condición de ente administrador del edificio, según lo establecido en el artículo 18, literal “c” de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, está claramente establecido que existe una pérdida patrimonial o faltantes de dinero e inclusive, en el Balance general de fecha reciente, nueve (09) de julio de 2014. Marcados con las letras: “\_\_\_”; “\_\_\_”; “\_\_\_” y “\_\_\_”, respectivamente, acompaño a este libelo los Balance Generales existentes donde usted podrá observar los faltantes de dinero o pérdidas que le he señalado.  
16) Ciudadano Juez, todo la anterior narración llevaría a preguntarse a cualquier lector lo siguiente: ¿Por qué razón la actual Junta de Condominio que administra el patrimonio de la comunidad de copropietarios, teniendo en cuenta que existe graves inconsistencias (faltantes de dinero) en todos los Balances General del edificio analizados propuso descaradamente ante la Asamblea de Propietarios de fecha diez y nueve (19) de julio del año 2014? ¿Cuál es la intención de la Junta de Condominio? En el último Balance General presentado en esta asamblea de propietarios aquí indicada, la Junta de Condominio dice que no hay faltante de dinero o pérdida, lo cual señor Juez es absolutamente falso, puesto que lo acompaña de un informe basado en una información presentada por la anterior administradora del edificio, señora \_\_\_\_\_\_\_\_, antes identificada, el cual está equivocado y es erróneo por todo lo antes dicho y lo peor, fue un informe que nunca se presentó con los correspondientes soportes ni comprobantes de ingresos y egresos del condominio. Ni desde el punto de vista legal ni metodológico, tanto la administradora anterior \_\_\_\_\_\_\_\_\_ como la actual, (la Junta de Condominio), han procedido correctamente y ello tiene consecuencias jurídicas y económicas muy importantes, además de comprometer las responsabilidades civiles y penales que eventualmente determinen los órganos de justicia de estos dos administradores.  
17) En fecha del día diez y nueve (19) de julio de 2014 la asamblea de propietarios aprobó el Balance General correspondiente al período:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ propuesto por la actual Junta de Condominio, a pesar de todos los vicios, irregularidades; faltantes de dinero indicados; inconsistencias numéricas y lo peor de todo, sin tener ningún tipo de comprobantes ni soportes que lo respaldara. Para lograr tal aprobación señor Juez, la Junta de Condominio actual se valió de pedir una serie de poderes a los propietarios, los cuales en ningún momento pudieron ser evaluados en su contenido para comprobar que se dieron conforme a lo dispuesto en el documento de condominio. A mi juicio, ciudadano Juez, lo que privó para que los propietarios dieran sus autorizaciones para ser representados en esta asamblea, fue un sentimiento caritativo hacia la anterior administradora, señora \_\_\_\_\_\_\_\_, quien es una persona de la tercera edad; pero no por ello se puede avalar un desafuero de tal magnitud que hay que reparar y corregir, motivo por el cual acciono conforme a derecho que la ley me otorga.  
18) En esta segunda convocatoria de la Asamblea de Propietarios, pedí mi derecho de palabra y el Presidente de la Junta de Condominio actual me señaló que sólo podía exponer por cinco (05) minutos, señor Juez, como usted comprenderá, todo una epopeya de síntesis discursiva para exponer y resumir una situación tan grave como la que aquí he presentado. Mi intervención ante la asamblea fue después de la intervención de la anterior administradora, señora\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ¿Por qué me dieron tan poco tiempo para exponer? ¿Será que la Junta de Condominio actual como administradora tuvo, tiene y tendrá la intención de callar todas las irregularidades evidentes señaladas en los balances contables del edificio? Esas preguntas señor Juez, tienen sus respuestas y quienes están obligados a responder, en primer lugar, es la señora \_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien fue la anterior administradora anterior, y por supuesto, y quizás con un mayor compromiso tanto legal como moral ante la comunidad de copropietarios, la actual Junta de Condominio que preside el ciudadano \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ambos suficientemente identificados en este escrito.

Cuando mi representante y autorizada para exponer en esta segunda convocatoria de la Asamblea de Propietarios, señora MMMMM GGGGG, antes identificada, comenzó a demostrar contundentemente que los saldos que se mostraban el nuevo Balance General sometido a aprobación están errados, el Presidente de la actual Junta de Condominio señor \_\_\_\_\_\_\_\_, actuando de una forma abusiva en derecho; y presionando verbal y psicológicamente en un ambiente hostil inducido en la asamblea de propietario, interrumpió su derecho de palabra. Mi representante sólo logró objetar el primer punto del informe del contador público que se prestó a realizar un informe, violando las disposiciones éticas y metodológicas que rigen su profesión, y a sabiendas que habían faltantes de dinero e inconsistencias en todos los balances. El Presidente actual de la Junta de Condominio sobre moduló e interrumpió a mi representante de forma abrupta y seguidamente dijo que sometía a la aprobación de la asamblea de propietarios el Balance General presentado por la administradora anterior, señora \_\_\_\_\_\_\_\_, correspondiente a los períodos: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ . Mi representante en esa asamblea de propietarios, ciudadana MMMMM GGGG, antes identificada, trató de exponer sus argumentos y razones, diciéndole a los propietarios asistentes a la asamblea, que no podía aprobarse tal balance general cuando existen marcadas inconsistencias entre los CUATRO (04) BALANCES que se tienen de la actual Junta, que demuestran faltantes de dinero y del último Balance General preparado por el contador público\_\_\_\_\_\_\_\_, antes identificado, que sólo pretende hacer cuadrar cifras que no están soportadas con comprobantes legales. Finalmente, en esta segunda asamblea de propietarios del 19 de julio de 2014, se aprobó por mayoría con el valor inmobiliario representado por treinta (30) apartamentos contra seis (06) apartamentos cuyos propietarios que no lo aprobamos.

CAPÍTULO II: SUSTENTACIÓN JURÍDICA DE LA PRESENTE SOLICITUD:  
En primer término, motivo mi solicitud con base al artículo 51 constitucional que reza: “Toda persona tiene el derecho de representar o dirigir peticiones ante cualquier autoridad, funcionario público o funcionaria pública sobre los asuntos que sean de la competencia de éstos o éstas, y de obtener oportuna y adecuada respuesta. Quienes violen este derecho serán sancionados o sancionadas conforme a la ley, pudiendo ser destituidos o destituidas del cargo respectivo”.  
En este orden de ideas y siguiendo con la Carta Magna, esgrimo el artículo 257 constitucional que dispone: “El proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia. Las leyes procesales establecerán la simplificación, uniformidad y eficacia de los trámites y adoptarán un procedimiento breve, oral y público. No se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales”, en concordancia con lo dispuesto en su artículo 253, que señala: “La potestad de administrar justicia emana de los ciudadanos y ciudadanas y se imparte en nombre de la República por autoridad de la ley.  
Corresponde a los órganos del Poder Judicial conocer las causas y asuntos de su competencia mediante los procedimientos que determinen las leyes, y ejecutar o hacer ejecutar sus sentencias…”  
Hago valer el artículo 25 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal de cuyo contenido se extrae literalmente el siguiente: “…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 fuere tomado fuera de asamblea…  
…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 previsto en el Código de Procedimiento Civil para los juicios breves”.  
En este orden de ideas, tenemos que tomar muy en cuenta lo que señala el segundo aparte del artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal: “En todo caso, la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato”, siendo el mandato un contrato nominado establecido en el Código Civil Venezolano. Veamos seguidamente cuáles son las obligaciones que asume todo mandatario según este Código.  
Forman parte de la argumentación jurídica del Código Civil Venezolano que fundamenta esta solicitud, sus artículos: 1.692 que reza: “El mandatario está obligado a ejecutar el mandato con la diligencia de un buen padre de familia” y evidentemente, ni la administradora anterior, señora \_\_\_\_\_\_\_\_\_, ni la actual Junta de Condominio que preside el señor \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, lo han hecho. El alcance y contenido del concepto del buen padre de familia apunta a quien obra con prudencia; diligencia, reflexión; ponderación; en cuido de lo que le han confiado o a lo que le obliga la Ley; el artículo 1693 señala: “El mandatario responde no sólo del dolo, sino también de la culpa en la ejecución del mandato.  
La responsabilidad en caso de culpa es menor cuando el mandato es gratuito que en caso contrario”. El mandato que ejerció la administradora anterior lo fue a título oneroso; ella cobró sus honorarios oportunamente.  
El artículo 1.694 del citado Código señala: “Todo mandatario está obligado a dar cuenta de sus operaciones, y a abonar al mandante cuanto haya recibido en virtud del mandato, aún cuando lo recibido no se debiera al mandante”; y por supuesto señor Juez, dar cuenta de todas las operaciones significa demostrar con comprobantes y soportes pertinentes, todas las actuaciones hechas por el mandatario, en este caso, la administradora, señora \_\_\_\_\_\_\_\_; y al no hacerlo, no podía aprobarse su Balance General, tal y como se hizo.  
Sobre el concepto del abuso del derecho, la jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia en su Sala de Casación Civil ha venido dando luces bien brillantes al respecto. A continuación, expongo un breve extracto sobre este concepto dado por el nuestro máximo Tribunal en su sentencia No. 323 de dicha Sala, del 16 de noviembre del año 2001, que señaló lo siguiente:  
“Ahora bien, la figura que la doctrina y la jurisprudencia conciben como “abuso de derecho” se encuentra recogida en la parte final del artículo 1.185 del Código Civil, que se refiere al exceso en que se puede incurrir, en el ejercicio de un derecho, por mala fe o por violación de la finalidad social que se persiga. Asimismo, el artículo 1.185 del Código Civil, establece lo siguiente:”El que con intención, o por negligencia, o por imprudencia, ha causado un daño a otro, esta obligado a repararlo. Debe igualmente reparación quien haya causado un daño a otro, excediendo, en el ejercicio de su derecho, los límites fijados por la buena fe o por el objeto en vista del cual le ha sido conferido ese derecho.”En fundamento a la norma anteriormente transcrita, no existe culpa ni responsabilidad civil, cuando se ejerce un derecho sin abuso, aunque se cause un daño; de manera que el ejercicio de un derecho no resulta abusivo, sino cuando hay mala fe o violación del objeto por el cual se otorgó ese derecho. Del último párrafo del artículo 1.185 del Código Civil, se desprende que el ejercicio de un derecho no acarrea responsabilidad cuando su titular actúa de buena fe y en armonía con la finalidad social del derecho. En tal sentido, este Máximo Tribunal ha establecido que, para que el ejercicio de un derecho “…engendre responsabilidad civil…, debe haberse actuado en forma abusiva, pues tratándose del ejercicio facultativo de un derecho… sólo si se procediere de mala fe o si se excediese el particular en el uso de esa facultad…, sólo en este caso, lógicamente, podría darse entonces la posibilidad legal de indemnización…” (Sentencia del 13 de agosto de 1987 de la Sala Político-Administrativa).Haciendo una apreciación integral del artículo anteriormente citado, se contemplan dos situaciones completamente distintas y naturalmente se fijan los elementos que diferencian la una de la otra. El primer parágrafo del artículo corresponde a una de esas situaciones en la que se trata de probar que el daño causado fue producto de un hecho intencional, negligente o imprudente de otro, lo cual pareciera sencillo y hasta elemental. En cambio, el segundo caso que corresponde al último parágrafo del artículo en el que se sostiene: “debe igualmente reparación quien haya causado un daño a otro, excediendo en el ejercicio de su derecho, los límites fijados por la buena fe o por el objeto en vista del cual ha sido conferido ese derecho”; presenta una situación grave y hasta complicada que representa un delicado y complejo problema jurídico, el cual se refiere a: “precisar cuando se ha hecho uso racional de un derecho, y cuando se ha abusado del mismo” o cuando el ejercicio de ese derecho excede “los límites fijados por la buena fe o por el objeto por el cual ha sido conferido ese derecho.”Por lo tanto, el artículo 1.185 del Código Civil, contempla dos situaciones jurídicas totalmente distintas: cuando se procede sin ningún derecho y cuando se abusa del derecho. Por consiguiente, ajustado lo anterior al caso bajo decisión, la recurrida estaba obligada a resolver a cuál de las dos hipótesis analizadas corresponde el caso de autos, analizando los argumentos en los cuales la actora sustenta la producción del daño reclamado, con el propósito de determinar su existencia para que el hecho ilícito produzca entonces sus efectos normales, como es la obligación de reparar”. Sin lugar a dudas, de forma premeditada, abusiva y con intenciones que desconozco, el Presidente de la Junta de Condominio le impidió exponer claramente y sin presión alguna a mi representante en la asamblea de propietarios del diez y nueve (19) de julio de 2014, donde pretendía advertir de todas la irregularidades contenidas en el Balance General preparado por la anterior administradora y presentado sin soportes ni comprobantes de todas las operaciones que realizó en el ejercicio de su mandato y que resultó aprobado.  
Dada la importancia que tiene el hecho de que todos los copropietarios estén en conocimiento de lo que acontece en su condominio, es que el legislador sanciona y constituye un vicio de nulidad, a las asambleas de propietarios que deliberen obviando las disposiciones legales establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal. Lo que vale preguntarse aquí es lo siguiente: ¿por qué si el legislador es tan claro al respecto, la Junta de Condominio convocó a la asamblea de propietarios para hacer aprobar un balance deficitario, en perjuicio de la comunidad de copropietario? ¿es simple ignorancia de la ley o representa una actuación soberbia, impositiva o anarquista? Y en todo caso, ¿por qué la Junta de Condominio, actual administradora del edificio y quien ejerce la representación legal del inmueble, permite y avala con la actitud de su Presidente esta circunstancia ilegal de abusar de su derecho como mandatario que es? Más allá de la ignorancia, las repercusiones económicas de los acuerdos tomados; aunados en el tratamiento discriminatorio e inconstitucional de mi persona y mi representante el día de la segunda convocatoria de la asamblea de propietarios del diez y nueve (19) de julio de 29014, , me permiten presumir cualquier cosa, menos la seriedad e imparcialidad y la transparencia jurídica y administrativa con la que debe gerenciarse las cosas comunes en un condominio. Llamo a la reflexión a LA DEMANDADA para que cambie su actitud y busque la asesoría legal que impone la gerencia de una Junta de Condominio y la administración de un inmueble.  
Con base a los anteriores planteamientos, a continuación hago los petitorios siguientes:  
PETINTUM DE LA ACCIÓN PROPUESTA  
Pido al Tribunal que:  
1) Declare CON LUGAR la presente acción de nulidad de la asamblea de propietarios arriba denunciada, única y especialmente en lo que respecta a su punto decisorio y aprobado relativo al Balance preparado y presentado sin soportes ni comprobantes por la anterior administradora del inmueble, señora; \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y en consecuencia, pido al señor Juez, que de acuerdo a lo establecido en el penúltimo aparte del artículo 25 de la Ley de Propiedad Horizontal, decrete la suspensión inmediata provisional de todos los efectos que se derivan de la aprobación del cuestionado Balance General antes citado.  
2) Condene en costas a la parte DEMANDADA por haberme obligado a litigar y a defender mis derechos como copropietario, por su total divorcio de la ley vigente. Pido al Tribunal que calcule las costas de la presente acción, de conformidad con lo establecido en el artículo 286 del Código ejusdem recién nombrado y señale su monto en el decreto de intimación de LA DEMANDADA.  
3) Admita la presente demanda y la tramite de conformidad con lo establecido para los procedimiento breves del Código de Procedimiento Civil, de según lo establecido en el último párrafo del artículo 25 de la Ley de propiedad Horizontal que señala: “A los efectos de este artículo se seguirá el procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Civil para los juicios breves”, contenido en su artículo 881 y siguientes.  
De conformidad con lo establecido en los artículos 340 y 38 del Código ejusdem, estimo el valor o cuantía de esta demanda en la cantidad de VEINTE Y OCHO MIL QUINIENTOS BOLÍVARES EXACTOS (Bs. 28.500,00) pidiendo expresamente que este valor sea indexado al momento de ejecutarse efectivamente la sentencia.  
Pido que la citación de LA DEMANDADA se haga en: ciudadano \_\_\_\_\_\_, antes identificado, en su residencia, ubicada en el Conjunto Residencial XXXX, Avenida/Urbanización XXXXX; Edificio X-X, Apartamento XX, Piso: , Municipio XXXX del Estado \_\_\_\_\_\_\_; en su carácter de Presidente de la Junta de Condominio, ente administrador del edificio.  
A los fines de dar cumplimiento al artículo 174 del Código de Procedimiento Civil vigente, señalo que mi domicilio procesal es el siguiente: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
Es justicia que solicito en la ciudad de \_\_\_\_\_\_, Estado Vargas, en la fecha correspondiente a la presentación de este documento. Firmo conforme con el contenido del mismo;  
El solicitante,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ El Abogado Asistente/ o apoderado legal;

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.