Caracas,  martes de noviembre de 2013.

Señor(es):

**XXXXX CCCCCC**

**Inmueble: XY-Z**

**CONDOMINIO:  ABCEDFG**

Ciudad.-

Distinguidos señores:

            Por medio de la presente nos dirigimos a ustedes en la oportunidad de señalarles que hemos realizado las gestiones de cobranza en su inmueble la pasada semana  por un monto de **Bs. 6.103,22** que en su condición de propietarios le debe a la comunidad de propietarios que conforma el condominio del **CONDOMINIO ABCDEFG**.

            Esas gestiones de cobranza implican necesariamente una actividad profesional de nuestra parte como abogados  contratados por la Junta de Condominio y generan honorarios profesionales, de acuerdo a lo establecido en el **“Reglamento Interno Nacional de Honorarios Mínimos de Abogados”** dictado por la Federación de Abogados de la República Bolivariana de Venezuela”, según lo dispuesto en sus **artículos 1, 2, 3 y en concordancia con lo indicado en su artículo 11**que dispone: “CORRESPONDENCIA Y GESTIONES: …PARÁGRAFO SEGUNDO: Si se obtiene el pago de la suma adeudada, mediante los procedimientos previstos, sin necesidad de otras gestiones, se cobrará además el veinte por ciento (20%) sobre la cantidad cuya cancelación se logre”**;**es decir, que por la atención de su caso, no se le están cobrando los honorarios que se indican en los**literales “a” y “b”** de este mismo artículo, que señalan: “literal a) La redacción de cartas, notas, cobros y otros de naturaleza semejante, causarán honorarios mínimos de 5 UT (Unidades tributarias); y literal b) Toda gestión en juzgados y oficinas públicas y privadas, con el objeto de obtener datos e informaciones, causará honorarios mínimos de 10 U.T.”. En síntesis, queremos que usted esté perfectamente consciente que su mora en el pago de las obligaciones legales atribuibles a su condición de propietario, además de perjudicar la buena marcha del condominio (puesto que imposibilitan la cobertura del 100% del pago de los bienes y servicios que requiere la comunidad de copropietarios) han causado las siguientes actividades profesionales del abogado: **a) Redacción de una carta de cobro (la cual no se le está cobrando, a pesar de lo dispuesto en el literal “a” del artículo 11 del Reglamento de Honorarios Mínimos de Abogados arriba indicado);  b) Coordinación de la gestión de cobranza entre el abogado y el cobrador para gestionar su pago; c) Redacción de esta carta explicativa para no sólo señalarle su deber de pagar el condominio, sino explicarle el cobro justificado de nuestros honorarios profesionales, así como del compromiso legal que usted adquirió cuando decidió adquirir un inmueble en el CENTRO PARQUE CARABOBO, según las disposiciones de su Documento de Condominio.**

            En este mismo orden de ideas, queremos recordarle lo que dispone el Documento de Condominio en su “CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: Pago de los Gastos de Condominio: Para la determinación, pago y gestiones de cobro de cuotas que a cada propietario corresponda sobre los gastos comunes, el Administrador hará una relación mensual con determinación muy detallada y explícita de todos los gastos comunes y de los gastos exclusivos asignados a los propietarios, procediendo en la forma como quedó establecido en la Cláusula Décima Segunda de este Documento; deberá añadir el diez por ciento (10%) de los gastos para mantener un Fondo de Reserva; pasará a cada quien una liquidación acompañada del cálculo correspondiente. Cada propietario deberá pagar dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de la Planilla de Liquidación…”**(Subrayado nuestro)**. Observe apreciado propietario, que esta norma establece muy claramente un tiempo para pagar sus gastos comunes, tiempo en el cual usted por la razón que sea, lamentablemente no ha cumplido con su obligación legal que asumió mediante documento público de compra, cuando registró su propiedad inmobiliaria.  A la fecha, su mora es de **CUATRO (04) MESES**; y es por ello que la Junta de Condominio ha procedido a efectuar el cobro extrajudicialmente, cuyos costos (honorarios y otros que puedan surgir en el futuro) legalmente son exclusivamente atribuibles a su propiedad. **NO REPRESENTA NINGUNA ARBITRARIEDAD DE LA JUNTA DE CONDOMINIO IMPUTARLE LOS HONORARIOS DE ABOGADOS, PUESTO QUE ES SU MORA LA CAUSA LEGAL DELOS MISMOS.**

            Queremos ahondar en el tema del efecto de las obligaciones según el **Código Civil Venezolano: “**Artículo 1.269: Si la obligación es de dar o de hacer, el deudor se constituye en mora por el solo vencimiento del plazo establecido en la convención…” “Artículo 1.271: El deudor será condenado al pago de los daños y perjuicios, tanto por inejecución de la obligación como por retardo en la ejecución, si no prueba que la inejecución o el retardo provienen de una causa extraña que no le sea imputable, aunque de su parte no haya habido mala fe”; “Artículo 1.273: Los daños y perjuicios se deben generalmente al acreedor, por la pérdida que haya sufrido y por la utilidad de que le haya privado, salvo las modificaciones y excepciones establecidas a continuación”. “Artículo 1.277: A falta de convenio en la obligaciones que tienen por objeto una cantidad de dinero, los daños y perjuicios resultantes del retardo en el cumplimiento consisten siempre  en el pago del interés legal, salvo disposiciones especiales.

            Se deben estos daños desde el día de la mora sin que el acreedor esté obligado a comprobar ninguna pérdida”;  queremos destacar lo dispuesto en el “Artículo: 1.297: Los gastos del pago son de cuenta del deudor”**,**lo que hace concluir que las gestiones de cobranza que se le están realizando por su mora, son de su exclusiva responsabilidad, de manera que cuando usted pague lo que le debe al condominio, se le cobrarán nuestros honorarios profesionales más el I.V.A.  de ley; y finalmente señalamos el **artículo 2 del Código Civil que reza:**“La ignorancia de la ley no excusa de su cumplimiento”**.** Lo invitamos a pasar por la oficina de administración de condominios para pagar su  
deuda y nuestros legítimos honorarios profesionales. La señorita Leidy Yépez lo atenderá gustosamente

            Finalmente, estamos seguros de su comprensión y respeto por las normas del estado de derecho en Venezuela y que muy pronto usted saldrá del estado de mora en el que ha incurrido. Sin más a que referirnos por los momentos, nos suscribimos de usted.

Atentamente,

**RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**

**Inprerabogado: 40.236**