MODELO DE SOLICITUD AL JUEZ DE MUNICIPIO PARA QUE CONVOQUE A LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS PARA NOMBRAR A UNA NUEVA JUNTA DE CONDOMINIOS (Ante la negativa de la administradora del inmueble)

Ciudadano

Juez de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Su Despacho.

            Yo, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, de nacionalidad \_\_\_\_\_; mayor de edad; de estado civil \_\_\_\_; de este domicilio,  y titular de la Cédula de Identidad número: \_\_\_\_\_, procediendo aquí en mi condición de copropietaria del apartamento No. **180**de las **RESIDENCIAS XXXX YYYY**, ubicadas éstas en la Avenida \_\_\_\_ cruce con Calle \_\_\_\_, Municipio \_\_\_\_\_ del Estado \_\_\_; asistida en este acto por el ciudadano **RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**, también de nacionalidad venezolana; mayor de edad; de este domicilio; de profesión abogado e inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el número: **40.236**y titular de la Cédula de Identidad número: **6.809.740**; con el debido respeto acudo ante su competente autoridad a los fines de exponer lo siguiente:

I-                   DE LOS HECHOS

1)     En fecha del día  \_\_\_\_\_ (\_\_\_) del mes de \_\_\_\_  del año  20\_\_ todos los miembros principales (quien suscribe renunció como miembro principal a la junta de condominio) y suplentes de la junta de condominio de las **RESIDENCIAS XXXX YYYY** inmueble antes identificado renunciamos de forma irrevocable a nuestros cargos, excepción hecha del miembro principal señor **AAA BBB**. Copia de esa renuncia se le envió a la administradora del inmueble, sociedad mercantil **ADMINISTRADORA XXXX. C.A..**Como consecuencia de esa renuncia masiva de casi todos los miembros principales y suplentes de la junta de condominio el inmueble quedó sin una Junta libremente elegida por la Asamblea de Propietarios y también, el inmueble ha quedado sin este órgano de dirección, gerencia y representación de los altos intereses de la comunidad de copropietarios. Adjunto marcada con la **letra “A”** acompaño la misiva original de renuncia entregada a la empresa administradora del conjunto residencial.

2)     En esa misma fecha y misiva varios propietarios  le pedimos a la administradora antes identificada, que realizara la segunda convocatoria de la asamblea de propietarios a los fines   de   elegir    los    nuevos miembros de la Junta de Condominio, que permitieran darle viabilidad al manejo de los fondos, por cuanto los mismos no debían ser movilizados únicamente por el señor **AAA BBB** como Presidente y la **ADMINISTRADORA XXXX, C.A**., vista la norma imperante contenida en el **artículo 18, literal “e” de la vigente Ley de Propiedad Horizontal venezolana**, de donde se desprende que las decisiones de la junta de condominio se toman por mayoría de votos. En la actualidad, señor juez, lo que está sucediendo en las **RESIDENCIAS XXXX YYYY** revela una gravedad extrema y totalmente contradictoria con las más elementales normas de administración y transparencia de la gestión de la administradora: la movilización de los fondos que son patrimonio exclusivo de la comunidad de copropietarios como todo un conjunto, está siendo dispuesta según el buen saber y entender del señor **AAA BBB**,  y la firma autorizada de la citada administradora. Todo ello, en franca contradicción  con lo establecido por la norma antes citada que impone la aprobación de los asuntos de la junta de condominio por mayoría de votos de sus miembros. En síntesis: no existe una junta de condominio en las **RESIDENCIAS XXXX YYYY**, siendo esto un deber ser, tal y como lo expresa el legislador especial en el artículo 18 de la Ley ejusdem.

3)     Existe una negativa por parte de la **ADMINISTRADORA XXXX, C.A.**de realizar la convocatoria  de la asamblea de propietarios que no solamente decida la elección de los nuevos miembros principales y suplentes de la junta de condominio, sino además, de proponer en esa misma asamblea la ratificación o revocación de su mandato de administración, el cual está absolutamente vencido, amén de considerar la falta de rendición de cuentas formal y solemne ante la propia asamblea de propietarios mientras ha durado su mandato de administración.

Señor Juez, está situación pone en estado de indefensión  los altos intereses de la comunidad de copropietarios, por cuanto la **ADMINISTRADORA XXXX, C.A.**realiza sus operaciones sobre el inmueble sin mayor control por parte del ente que debe supervisar de forma inmediata su gestión, como lo es la Junta de Condominio, órgano de conducción y expresión directa elegido democráticamente por la asamblea de propietarios y en quien se confía la buena marcha de los asuntos comunitarios. Es así, como la administradora actúa libremente, sólo con el visto bueno del señor **AAA BBB**, quien había sido electo como miembro principal de una junta de condominio, hoy legal y fácticamente inexistente por las razones que anteriormente acabo arriba de exponer.

4)     En fecha **14 de agosto de 2007**, **los propietarios de los inmuebles: 152, 144, 131, 134, 132, 126, 121, 95, 91, 96, 26, 25, 23, 45, 114, 53, 101, 34, 32, 61, 11, 22, 82, 36, 92, 75, 106, 14, 146, 74, 65, 143, 154, 62, 51, 111, 116, 84, 12, 13, 115 y 15**, cuyas alícuotas en su conjunto representan al **CUARENTA Y CUATRO COMA VEINTE Y SIETE POR CIENTO (44,27%)** de la totalidad del valor del inmueble, avalaron de forma expresa y con su rúbrica la convocatoria de la asamblea de propietarios que sea hecha por la autoridad judicial competente de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el conjunto residencial, para que se delibere expresa y taxativamente sobre dos puntos específicos: “A) Elegir a la Junta de Condominio de las **RESIDENCIAS XXXX YYYY** para el período 2013 – 2014, según el mes que corresponda; y B) Revocar el mandato de administración de la empresa ADMINISTRADORA XXXX, C.A. por la actitud irresponsable; apartada del concepto de derecho que le impone actuar como un buen padre de familia y no de forma negligente y culposa; en contra de los intereses de la comunidad de copropietarios que es su mandante”. Adjunto marcada con la **letra “B”** acompaño la carta original que en mi condición de propietario responsable y miembro principal de la junta de condominio renunciante dirigí a todos mis vecinos copropietarios, y cuyo texto también contiene el aval y la manifestación inequívoca de voluntad de un número de propietarios de inmuebles superior al exigido por el artículo 24 de la Ley ejusdem, a los fines de que sea convocada la autoridad judicial  la asamblea de propietarios con los puntos antes enunciados.

II-   DEL DERECHO:

Esgrimo como fundamento jurídico de la presente solicitud las siguientes normas jurídicas: los artículos: 26, 51, 253 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela; y los artículo 18, 19, 22 y 24 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.

Cabe destacar, que es menester considerar especialmente que el artículo 24 de la Ley ejusdem consagra la legitimación activa para proceder a solicitar la convocatoria de la asamblea de propietarios; norma que debe interpretarse en concordancia con el artículo 26  constitucional, en lo atinente a las formalidades con las cuales se ha cubierto la formalidad de   la expresión   de   la voluntad de los propietarios que firman y avalan esta convocatoria,

siempre partiendo de la buena fe de sus rúbricas.

III-                       PETITORIO A LA AUTORIDAD JUDICIAL

Conforme a lo que he narrado y argumentado arriba, solicito al Juez competente lo siguiente:

1)     Que admita la presente solicitud y proceda a convocar de inmediato a la asamblea de propietarios de las **RESIDENCIAS XXXX YYYY, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal, para que delibere sobre:**“A) Elegir a la Junta de Condominio de las **RESIDENCIAS XXXX YYYY** para el período 2013 – 2014, según el mes que corresponda; y B) Revocar el mandato de administración de la empresa ADMINISTRADORA XXXX, C.A. por la actitud irresponsable; apartada del concepto de derecho que le impone actuar como un buen padre de familia y no de forma negligente y culposa; en contra de los intereses de la comunidad de copropietarios que es su mandante”. En consecuencia, que el Tribunal competente redacte la convocatoria de acuerdo a la Ley y al **Documento de Condominio** del conjunto residencial en comento, cuya copia simple marcada con la **letra “C”** acompaño a esta solicitud.

2)     Que le notifique la decisión de la convocatoria de la asamblea de propietarios aquí solicitada a la administradora contumaz y rebelde de realizar la convocatoria solicitada, **ADMINISTRADORA XXXX, C.A.** en la siguiente dirección: Avenida \_\_\_\_\_\_\_, Edificio \_\_\_\_\_\_; Torre “A”, piso 01, Oficina \_\_\_, Municipio \_\_\_\_\_ del Estado \_\_\_\_.

3)     Que ordene expedir por la Secretaría del Tribunal dos copias certificadas de su decisión de realizar la convocatoria en los términos que decida.

Así lo digo y firmo en la ciudad de Caracas en la fecha de la presentación de esta solicitud ante la autoridad judicial competente. Conformes con su contenido firman:

La solicitante,

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

El abogado asistente,

**RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO**