MODELO DEL TEXTO A PUBLICAR EN EL ANVERSO O CARA POSTERIOR DE UN RECIBDO DE CONDOMINIO Planilla de liquidación de gastos comunes) Venezuela (útil para Latinoamérica)

**TEXTO PARA EL ANVERSO DE LA PLANILLA DE LIQUIDACIÓN DE GASTOS COMUNES DE UN CONDOMINIO**

A continuación, queremos presentarles un modelo  del texto que sugerimos debe  aparecer en el anverso de la planilla de liquidación de los gastos comunes de un condominio, señalando por supuesto, que deberá concordarse con las disposiciones del documento de condominio del inmueble y su reglamento. Aquí queremos aportar una mera orientación para ponerlas en manos de los administradores inmobiliarios y Juntas de Condominios. Queda de parte de ustedes amigos lectores, agregar o suprimir los textos     que consideren.

**“CONDICIONES GENERALES DE LA PLANILLA DE LIQUIDACIÓN DE GASTOS COMUNES DEL**

**CENTRO COMERCIAL XXXXXXXXXXXXXXX”**

1)                      **Responsabilidad de todo propietario de un inmueble en propiedad horizontal**: Deberá contribuir  con los gastos comunes entregando el importe señalado en su “planilla de liquidación” pasada por la Junta de Condominio, quien es el ente administrador del inmueble. Este facilitará las vías para percibir de manos de propietario su pago mensual correspondiente a su inmueble. Si hubiere gastos “no comunes” o “particulares” exclusivamente atribuibles al local del propietario, serán reflejados como tales y deberán pagarse junto a los gastos no comunes en el total señalado por la planilla de liquidación.

2)                      **Oportunidad del pago y daños y perjuicios a pagar al condominio por mora del propietario**: El pago deberá realizarse y notificarse a la Junta de Condominio o a quien ésta haya autorizado antes de la fecha de vencimiento indicada en la planilla de liquidación. Si se efectuase posterior a la esta fecha, o si habiéndose pagado antes de la fecha de vencimiento de la planilla pero notificado tardíamente a la Junta de Condominio o a la persona autorizada para recibir dicha notificación,  ésta imputará a la cuenta del propietario moroso en la planilla de liquidación del siguiente mes, la indemnización por daños y perjuicios que establece el artículo X.X del Documento de Condominio del Centro Comercial XXXXXXX. Los propietarios deberán pagar sus gastos dentro de los cinco primeros días siguientes al vencimiento de cada mes, tal y como lo indica dicho documento, o bien, antes de la fecha de vencimiento de la planilla, momento que ocurre los días \_\_\_\_ de cada mes, según lo decidido por la asamblea de propietarios.

3)                      **Intereses de mora por pago retardado del Condominio**: A los propietarios o arrendatarios que deban uno (01) o más meses de gastos comunes al Condominio o por concepto de cánones de arrendamientos, se les cobrará un interés de mora del doce por ciento (12%) anual sobre el total de su deuda de cada mes, según lo establecido en el artículo 1.746 del Código Civil Venezolano, dándose un tratamiento individual a cada factura en el cálculo de los intereses, según tiempo que cada una tenga vencida. La Junta de Condominio se reserva el derecho de presentarle al propietario moroso el cálculo de la corrección monetaria o su deuda indexada, de acuerdo a las estimaciones que haga y dicte para tales fines el Banco Central de Venezuela. Cuando se cobre la indexación no se podrá cobrar simultáneamente el interés legal antes señalado. Los intereses de mora  o la indexación monetaria cobrados por el Condominio ingresarán a su cuenta corriente recaudadora o al fondo de reserva según lo disponga la Junta de Condominio, representante legal de la comunidad de copropietarios.

4)                      **Pago de alquileres de locales arrendados por el Condominio**: Los arrendatarios igualmente deberán pagar sus cánones de arrendamiento en la oportunidad señalada en sus respectivos contratos, bien por mes adelantado o por mes vencido según sea el caso.

5)                      **Lugar de la notificación del  pago de las planillas de liquidación de gastos comunes y de los cánones de arrendamiento de los locales del Condominio**. La Junta de Condominio se tendrá  por notificada del pago de las obligaciones de los propietarios o arrendatarios de los locales en la siguiente dirección: Avenida XXXXXX, Edificio ZZZZZZZZ, Nivel HHHH, Oficina de Administración del Condominio, urbanización YYYYY, Municipio \_\_\_\_\_\_\_\_ del Estado \_\_\_\_\_\_\_; Venezuela.

**La notificación del pago será válida siempre y cuando no medie ninguna causa posterior al mismo que lo invalide o haga írrito**.

6)                      **Penalidad por devolución de cheques**: Cuando el deudor pague mediante cheque se considerará liberado de su obligación luego que éste se haga efectivo en la cuenta correspondiente (Cuenta Corriente Banco XXXXXX No.: 000-1111-22-3333333333) a favor de: Junta de Condominio XXXXXX. Si es devuelto por cualquiera de la causas que indicadas por la entidad bancaria, se le cargará a su cuenta el importe cobrado por el Banco, más cero coma cinco (0,5) Unidades Tributarias vigentes, como indemnización a la comunidad de propietarios del Centro Comercial XXXXXXX, por los trámites que su Junta de Condominio debe realizar en tales casos. Esta penalidad será depositada en  la cuenta corriente antes indicada.

7)                      **Pago exacto de los montos debidos**: “**SIN EXCEPCIÓN**”: La Junta de Condominio o quien esta autorice, sólo aceptará el pago **EXACTO** de la planilla de liquidación de gastos comunes o canon de arrendamiento.

8)                      **Honorarios profesionales de abogados**: **SIN EXCEPCIÓN** todo propietario o moroso con el Condominio del Centro Comercial XXXXXX, según sea el caso, cuya mora sea de tres (03) o más meses, deberá cancelar su deuda ante el despacho de abogados que haya designado la Junta de Condominio para recuperar los créditos a favor del Condominio. El deudor deberá pagarle a los abogados sus honorarios profesionales por su actuación profesional según lo establecido en el Reglamento de Honorarios Mínimos de Abogados, aprobado por el Consejo Superior de la Federación de Colegios de Abogados de Venezuela.

**La Junta de Condominio del Centro Comercial XXXXXXX**