**Modelo de Contrato de Administración de un inmueble**

Entre la Junta de Condominio del **CONJUNTO RESIDENCIAL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  vigente y en funciones para la firma de este contrato, representada en este acto por su Presidente, ciudadano \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien es de nacionalidad \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y quien para los efectos de este contrato se llamará en lo sucesivo **LA MANDANTE**, por un lado y por el otro, la sociedad mercantil **“\_\_\_\_\_\_\_\_\_, S.A.”,**sociedad mercantil  en fecha \_\_\_\_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_ bajo el No. \_\_\_, tomo \_\_\_\_\_.; titular del Número de Registro de Información Fiscal J- \_\_\_\_ y del Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_, representada en este acto por su Presidente, ciudadano **\_\_\_\_\_\_\_**, quien es de nacionalidad venezolana, mayor de edad, de este domicilio, de profesión \_\_\_\_\_\_,  titular de la Cédula de Identidad No. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, estando plenamente facultado para realizar este negocio jurídico, según lo dispuesto en la **CLAÚSULA DÉCIMA PRIMERA, literal “d”** de su Documento Constitutivo y los Estatutos Sociales y quien en lo adelante se denominará a los fines de este contrato, **LA ADMINISTRADORA**, se ha convenido en celebrar en presente **CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN**, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se señalan, a saber:

**CLÁUSULA PRIMERA: Alcance y contenido del mandato de administración**: Este contrato  determina un mandato expreso, oneroso, general regulado por las normas del Código de Comercio; las del Código Civil Venezolano como supletorias de las normas mercantiles; y de acuerdo a  las responsabilidades especiales contempladas para todo ente administrador de inmuebles en el artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, las cuales aquí se dan por reproducidas, declarando las partes firmantes su expreso conocimiento.

**CLÁUSULA SEGUNDA: Duración del mandato**: Este contrato durará un (01)  año contado a partir del día \_\_\_ DE \_\_\_\_ DE 200\_\_ y hasta el día \_\_ DE \_\_\_\_\_ DE 200\_\_; pudiendo ser prorrogado y aceptado por períodos iguales, bien por manifestación expresa o tácita de **LA MANDANTE**, de conformidad con lo indicado en el artículo 1.685 del Código Civil. En todo caso, en cuanto a la duración del contrato se aplicará lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, el cual señala que la duración del mandato de administración es de un (01) año.

**CLÁUSULA  TERCERA:  Bien  inmueble objeto del contrato**: **LA ADMINISTRADORA** realizará sus funciones sobre el **CONJUNTO RESIDENCIAL \_\_\_\_\_** , situado en Urbanización \_\_\_\_\_, Ciudad de \_\_\_\_, Municipio \_\_\_\_\_, del Estado \_\_\_\_\_. El cuido y vigilancia de las cosas comunes del inmueble a administrar son las que están contempladas como tales en su Documento de Condominio registrado, siendo **LA MANDANTE** la encargada en primera instancia, de informar a **LA ADMINISTRADORA** sobre cualquier novedad, daño, ruina o deterioro, total o parcial que las mismas pudieren sufrir.

**CLÁUSULA CUARTA: Obligaciones de las partes**:

**1)                  Obligaciones de LA ADMINISTRADORA: con la firma de este pacto, ella se compromete y obliga a:**

A)                 Cumplir con todas las responsabilidades que le señala la Ley de Propiedad Horizontal y a las referidas en la **CLÁUSULA PRIMERA** arriba indicada. Todo lo no dispuesto en este contrato se regulará por las normas del mandato contempladas en el Código Civil Venezolano.

B)                 Realizar los procesos de facturación y de cobranza de las contribuciones de los propietarios del inmueble en el Conjunto Residencial. Podrá realizar la cobranza en un lugar distinto si así lo pidiese algún propietario en particular, quien asumirá  los costos del correo o mensajería privada. Cabe destacar que la cobranza se efectuará en las direcciones que suministre la Junta de Condominio en la ciudad de Caracas.

C)                 Realizar los reportes especiales de contabilidad y del estado financiero de las cuentas de la comunidad de propietarios, a solicitud de **LA MANDANTE** y con cargo (según el número de copias) a la cuenta de honorarios a favor de **LA ADMINISTRADORA**. Los honorarios profesionales por estos trabajos especiales serán indicados oportunamente a **LA MANDANTE** y podrán ser cancelados junto al pago ordinario de los servicios administrativos que mensualmente presta **LA ADMINISTRADORA**

D)                Asistir por lo menos a una reunión (de una hora) mensual de la Junta de Condominio  cuando así lo considere pertinente **LA MANDANTE**, actividad que no le acarreará costo alguno y que se desarrollará en las oficinas de **LA ADMINISTRADORA**.

E)                 Depositar en una cuenta bancaria a favor de **LA MANDANTE**, todo lo recaudado de los propietarios   por   concepto   de   los   gastos   y   expensas  comunes  según las alícuotas que correspondan a la

propiedad   individual de cada uno de ellos y también por concepto de Fondo de Reserva o de Fondos Especiales

aprobados válidamente por la(s) Asamblea(s) de propietarios.

F)                  Depositar en la(s) cuenta(s) a la vista recaudadora(s) de los gastos comunes del Conjunto Residencial, todo lo cobrado y recaudado por concepto de intereses legales de mora correspondiente a cada uno de sus copropietarios en tal situación, así como lo calculado por la autoridad judicial por concepto de costas en aquellos  procesos   judiciales instaurados contra los propietarios que incumplan con sus obligaciones legales con

el condominio.

G)                 Emitir una factura modelo y revisarla con **LA MANDANTE**, quien aprobará los gastos comunes de cada mes del inmueble. **A falta de aprobación oportuna por parte de LA MANDANTE por cualquier circunstancia, LA ADMINISTRADORA** queda facultada para emitir la facturación mensual del condominio, sin que ello se considere como un incumplimiento de este contrato.

H)                 Asistir por intermedio de sus representantes legales o personas autorizadas a las reuniones especiales o extraordinarias (no ordinarias como las señaladas en el literal "D" de este punto) convocadas u ordenadas a convocar por **LA MANDANTE**, éstas reuniones tendrán un costo equivalente a cinco (05) unidades tributarias por cada una de las personas de **LA ADMINISTRADORA** cuya presencia sea solicitada, dada la especialidad de la materia objeto de la reunión.

I)                    Realizar todas las gestiones de cobranza extrajudicial sobre los propietarios morosos del conjunto inmobiliario hasta el tercer mes de mora; posterior a este tiempo, **LA ADMINISTRADORA** procederá a remitir las facturas al Departamento Legal  para su cobro extrajudicial,  tales  gestiones  y  trámites de **LA ADMINISTRADORA** podrán comprobarse mediante correspondencia, telegramas, llamadas, visitas  del  personal debidamente autorizado y en fin, cualquiera otro medio que ponga en aviso de cobro al propietario que se encuentre moroso con el condominio. Los gastos por este concepto serán por cuenta exclusiva del propietario en tal situación. Si el propietario deudor se negare a pagar honorarios profesionales al abogado autorizado por la Junta  de  Condominio  o **LA ADMINISTRADORA** y éste recupera efectivamente cualquier cantidad de dinero, **LA**

**MANDANTE** le reconocerá a **LA ADMINISTRADORA** (a sus abogados) el doce y medio por ciento (12,5%) del total recuperado extrajudicialmente a favor de la comunidad de propietarios.

Se especifica en este contrato que, a partir del **cuarto  mes de mora** todo propietario deberá cancelar su obligación condominal ante el Departamento Legal  **LA ADMINISTRADORA**, quien expedirá los recibos correspondientes al condominio y quien cobrará  los honorarios profesionales de abogados que correspondan. Éstos últimos se cobrarán según lo pautado por el vigente Reglamento de Honorarios Mínimos del Abogado aprobado por la Federación de Colegios de Abogados de Venezuela.

J)                  Realizar la carga inicial de toda la data del inmueble en su base de datos y a llevar un duplicado mensual y en formato digital de toda la información contable del inmueble administrado. Cabe destacar que esta obligación nada tiene que ver con operaciones, trabajos, análisis, dictámenes u opiniones que le sean pedidas a **LA ADMINISTRADORA** sobre aspectos contables, especialmente para lograr la transparencia de la información contable que en un inicio avale la  Junta de Condominio. Estas tareas se computan como trabajos especiales o adicionales y tendrán un costo distinto que no está contemplado dentro de las actividades o servicios administrativos básicos que aquí se contratan de **LA ADMINISTRADORA.**

K)                 Localizar, coordinar, supervisar y pagar los servicios de los proveedores del inmueble para  realizar  los  actos  ordinarios  de  conservación  y  administración (gastos necesarios; gastos útiles y gastos suntuarios)  cuando  así  le  sean  delegadas  tales  facultades por la Junta de Condominio. Los honorarios de **LA ADMINISTRADORA** por tal actividad serán del quince por ciento (15%) del total de las facturas emitidas por los proveedores contratados.  Los actos  que  sean de urgente necesidad se realizarán conforme a la facultad que le otorga  a  **LA  ADMINISTRADORA**  la  Ley de Propiedad Horizontal y serán cancelados por los copropietarios del

inmueble,  **tomando en cuenta la disponibilidad económica (bancaria) de la comunidad de copropietarios**.

L)                  Emitir una factura mensual por concepto de honorarios profesionales causados por los servicios de  administración  a que se refiere este contrato. Esta factura mensual se archivará debidamente en las carpetas

del inmueble y siempre estarán a plena disposición de **LA MANDANTE**.

M)                Otras que asuma por escrito con posterioridad a la firma de este contrato o que tengan su origen en la Ley.

2)                  **Obligaciones de LA MANDANTE: por su parte, ésta se compromete a** :

A)                 Suministrar el Documento de Condominio del inmueble y las modificaciones que hubiese sufrido, a los fines de que **LA ADMINISTRADORA** realice la carga inicial de toda la data relativa a las alícuotas de cada unidad inmobiliaria que lo integra. Asimismo, se compromete también a proporcionarle a **LA ADMINISTRADORA** una copia fiel al original del Reglamento de Documento de Condominio del inmueble administrado.

B)                 Pagar a **LA ADMINISTRADORA** los honorarios profesionales causados por su actividad y que se detallan en su monto y forma de cálculo en la **CLÁUSULA QUINTA**  de este documento. Este pago se hará con preferencia a cualquier otro que deba realizarse, condición esencial que garantiza la prestación de los servicios de administración que aquí se contratan.

C)                Suscribir de forma oportuna todos los cheques con cargo a la cuenta corriente correspondiente a la cobertura de los gastos ordinarios del inmueble, para poder pagar los servicios y proveedores. En este sentido, la persona autorizada por **LA MANDANTE** se compromete en firmar los títulos cambiarios en la sede de la oficina principal de **LA ADMINISTRADORA** que se señala al final de este contrato o en su defecto las ubicadas en el Conjunto Residencial. **Cabe destacar, que si bien la cuenta bancaria donde se deposita el dinero producto de la recaudación mensual de los gastos comunes del  inmueble  está  a  nombre  de la comunidad de copropietarios se moviliza exclusivamente con la firma autorizada de los miembros de la Junta de Condominio, se deja claro que las chequeras físicamente están en posesión de LA ADMINISTRADORA, quedándole expresamente prohibido a LA MANDANTE (bajo pena de resolución de este contrato y de procedencia de una indemnización a favor de LA ADMINISTRADORA de mil quinientas  (1.500) unidades tributarias) realizar cheques por su cuenta y de forma inconsulta sin la debida conciliación bancaria.**

D)                Pagar la asesoría especial causadas por las reuniones especiales que haya convocado a **LA ADMINISTRADORA** mencionadas en el numeral 1, literal “I” de esta misma cláusula.

E)                 Indicar a **LA ADMINISTRADORA** los puntos que deben ser sometidos a consulta de toda o parte de la comunidad de propietarios del Conjunto Residencial.

F)                 Indicar a **LA ADMINISTRADORA** el momento que haya seleccionado para realizar las asambleas ordinarias  o  extraordinarias  de propietarios del inmueble. En todo caso, la Asamblea de rendición de cuentas de

**LA ADMINISTRADORA** será  realizada al vencimiento natural de este mandato, o dentro del mes siguiente a dicho vencimiento.

G)                Otras que asuma por escrito con posterioridad a la firma de este contrato o que tengan su origen en la Ley.

**CLÁUSULA QUINTA: Del costo de los servicios de administración; de su forma de cálculo y del momento de pago**: Los mismos se estiman en la cantidad   de  **\_\_\_\_\_\_ bolívares  (Bs. \_\_\_\_\_\_) por cada apartamento mas el impuesto al valor agregado** por concepto de servicios de  administración. La cifra total resultante a cobrar se tratará de un gasto común que será distribuida conforme a las alícuotas de cada uno de los apartamentos del conjunto residencial.  **LO CUAL INCLUYE EL PROMEDIO MENSUAL POR GASTOS DE MENSAJERÍA Y FOTOCOPIAS ORDINARIAS**.

            La  cantidad antes indicada será presentada en la factura mensual correspondiente y será cancelada **con prioridad a cualquier otro pago que deba realizar LA MANDANTE**, so pena de incurrir en mora a favor de**LA   ADMINISTRADORA**.   La  falta  de  pago  será  causa  suficiente para que **LA ADMINISTRADORA** considere resuelto de forma unilateral este contrato.

CLÁUSULA SEXTA: Del  interés legal generado por las planillas mensuales no pagadas:

**Único: Del interés legal generado mensualmente por cada planilla de liquidación de condominio no pagada oportunamente**:  las partes firmantes establecen como interés  de  mora  legal, el  equivalente al tres por ciento (3%) anual calculado sobre el total de cada factura de condominio vencida y no pagada por cualquier propietario, de conformidad con lo establecido en e artículo 1.746 del Código Civil Venezolano vigente.

**CLÁUSULA  SÉPTIMA:  Autorización  dada  a  LA  ADMINISTRADORA  para suscribir convenios de pago y**

**todo tipo de acuerdos con los propietarios morosos:**  **LA MANDANTE** autoriza y delega a **LA ADMINISTRADORA** su facultad para llegar a cualquier tipo de acuerdo con los propietarios de inmuebles que se encuentren morosos con el pago de sus obligaciones legales del condominio; en consecuencia, podrá suscribir cualquier convenio de pago donde el propietario moroso se comprometa a pagar. La redacción de los convenios de pago estará a cargo del bufete asesor de **LA ADMINISTRADORA**, **\_\_\_\_\_\_ & ASOCIADOS, ASESORES JURÍDICOS**,  y causarán honorarios profesionales que deberá pagar cada propietario que lo suscriba,  si  lo hace luego del período de gracia otorgado por **LA ADMINISTRADORA** e informado a la Junta de Condominio.

**CLÁUSULA OCTAVA: Expresa prohibición de financiamiento de gastos comunes**: Con este acuerdo le queda terminantemente prohibido a **LA ADMINISRADORA**, bajo pena de resolución unilateral de este contrato de forma inmediata y sin previo aviso por parte de **LA MANDANTE**, financiar gastos comunes o no comunes propios de la comunidad de copropietarios. Ésta asume todas las consecuencias de la morosidad de sus miembros y coadyuvará  a  **LA  ADMINISTRADORA**  hasta  donde le sea posible, en el estímulo a los copropietarios para que

éstos paguen puntualmente los gastos comunes causados mensualmente.

**CLÁUSULA NOVENA: De la forma de resolver los conflictos entre las partes y domicilio especial**: Si éstos surgieren, ambas partes se comprometen en dirimir  sus conflictos a través del arbitraje con árbitros arbitradores y en un plazo máximo de treinta (30) días continuos, contados a partir del  nombramiento del tercer árbitro.

            Cabe destacar que cada parte nombrará y sufragará los honorarios profesionales del árbitro por ella seleccionado y entre ambas, de por mitad, pagarán los honorarios del tercer árbitro. De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, el laudo arbitral dictado por los árbitros será inapelable conforme a lo dispuesto por la ley y pondrá fin al conflicto entre las partes, sin que tengan lugar futuras reclamaciones con base a lo considerado por ellos.

            El  procedimiento  arbitral  se desarrollará en la jurisdicción de los tribunales civiles competentes de la Circunscripción Judicial de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**CLÁUSULA DÉCIMA: Dirección de las partes**: Para todos los efectos de este contrato las partes señalan a continuación  sus  direcciones:

**LA  ADMINISTRADORA:  \_\_\_\_\_\_\_\_**

**LA MANDANTE:**Oficinade Administración del Conjunto Residencial \_\_\_\_\_\_\_ , según su dirección indicada en la **Cláusula Tercera**.

            De este contrato se hacen dos ejemplares a un mismo tener y sólo efecto en la ciudad de \_\_\_\_\_ al día \_\_\_\_\_ (\_\_)  del mes  de \_\_\_\_  del año  dos  mil \_\_\_\_\_ (200\_\_); no teniendo ninguna validez cualquier pacto anterior que hayan suscrito las partes. Firman como prueba de conformidad con su contenido;

Por **LA ADMINISTRADORA**, su Presidente

Por **LA MANDANTE**,

**Presidenta de la Junta de Condominio**