MODELO DE DEMANDA POR COBRO DE BOLÍVARES DE GASTOS COMUNES CONTRA MOROSOS EN UN CONDOMINIO (Venezuela)

Ciudadano

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

Su Despacho.

            Yo, **RAFAEL ANGEL VISO INGENUO**, abogado venezolano en libre ejercicio, inscrito en el Instituto de Previsión Social del Abogado bajo el No. **40.236**, de estado civil soltero, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad No. **6.809.740**, procediendo en este acto en mi carácter de representante judicial  de la **JUNTA DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO “XXXXX”,**  inmueble ubicado en:\_\_\_\_\_, **-condominio constituido según documento registrado ante la Oficina Subalterna del XXXXXX Circuito De Registro del Departamento Libertador del antes denominado Distrito Federal, hoy llamado Distrito Capital en fecha del XX (XX) de XXXX de mil novecientos XXXXXXX (XXXXX) bajo el numero: XX, Protocolo:XX, Tomo: XX, anexo marcado con la letra ¨A¨ copia simple del Documento de Condominio del edificio XXXXXXXX-;** de conformidad con el  instrumento poder especial  autenticado ante la Notaria  Publica Vigésima Sexta del Municipio Libertador del Distrito Capital, en fecha del XXXXX (XXX) de octubre del año dos mil trece (2013) el cual quedó inserto bajo el No. XX, tomo XX, del libro de autenticaciones llevado por esa Notaria, cuya copia certificada marcada con la **letra “B”**acompaño a este libelo, y que me ha otorgado dicha junta; en concordancia con lo dispuesto en el **artículo 20, literal “e” de la vigente Ley de Propiedad Horizontal;** **(anexo marcado con la letra ¨C¨ copia simple del Acta No. XX del 2013, donde la Junta de Condominio señala los inmuebles cuyos propietarios serán objeto de acciones judiciales, pidiéndole al funcionario receptor competente de este documento, que deje expresa constancia de haber tenido a la vista el acta original estampada en el Libro de Actas de la Junta de Condominio donde consta tal autorización);**   mediante el presente escrito ocurro ante su competente autoridad **para demandar, como en efecto formalmente hago** a: **XXXXXXXXX,**quien es titular de la Cédula de Identidad número: **V- XXXXXX**  en lo sucesivo denominada  aquí **LA DEMANDADA**, dado su exclusivo carácter de única propietaria de un apartamento distinguido con las letras y números: **“XXX-ZZZ”**, situado   en el piso **DIEZ  (10)** del Edificio XXXXX,  con los siguientes linderos generales: **NORTE**: \_\_\_\_\_\_\_; **SUR**: \_\_\_\_\_\_; **ESTE:**apartamento numero XXX y **OESTE:** apartamento numero XXXXX;   ya   antes  identificado, según documento de propiedad registrado según declaración especial numero \_\_\_\_\_\_, de fecha, XXXXX de noviembre de XXXXX, agregada al Cuaderno de Comprobante número XXXXX, folios: XXXX al XXXX del tercer trimestre de XXXXXX; y cuya copia certificada anexo a este escrito marcada con la**letra “D”**;  por las deudas en dinero, líquidas y exigibles contenidas en los **títulos ejecutivos** (facturas mensuales de condominio) no pagadas a la comunidad de copropietarios que legalmente representa mi mandante, por concepto de los gastos comunes y no comunes inherentes a  dicho  apartamento, de acuerdo a la distribución según alícuota establecida  en  el  Documento  de Condominio del citado conjunto residencial y que están reflejadas en las facturas de condominio que más abajo se relacionan y acompañan a este instrumento. Anexo marcada con la serie de la  **letra “E”**, las planillas de liquidación de gastos comunes o recibos de condominios que se encuentran vencidos y que no ha pagado la parte que aquí se demanda. Señor Juez, los fundamentos jurídicos de esta acción podrá verlos en el **Capítulo II** del presente escrito y en consecuencia, a continuación le presento la estructura de los argumentos tanto de los hechos como del derecho, así como la síntesis de los petitorios que espero me sean acordados oportunamente y que se resumen de la siguiente forma, a saber:

**CAPÍTULO I: DE LOS HECHOS**

Mi representada, Junta de Condominio del Edificio **XXXX**, representante legal de la comunidad de copropietarios y ente que me ha habilitado como su apoderado judicial, conforme a lo antes indicado, es la legítima acreedora  de los gastos comunes imputables al(la) **DEMANDADO(A)** por ser los mismos una obligación que sigue al inmueble de su propiedad **(obligación própter rem)** y que no han sido pagados, a pesar de que la administradora del inmueble en varias ocasiones  le ha  requerido extrajudicialmente su pago. Siendo una obligación de todo propietario  pagar oportuna y voluntariamente sus obligaciones con el Condominio**, no existe motivo alguno por no haber pagado a tiempo su deuda que ahora aquí se le reclama, según la relación de facturas insolutas que a continuación y que se presentan en la siguiente tabla, la cual contiene los montos debidos  por el propietario por cada mes; los intereses legales que cada mes individualmente  considerado ha generado (observando que el recibo de condominio se vence a partir del mes siguiente de su emisión); la sumatoria del capital adeudado y sus intereses**; en la forma que seguidamente se señala, a saber:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **XXXXXXXXX** | |  |  |  |  |  |
| **C. I. Nº.** | 123456 |  |  |  |  |  |
| **APTO. Nº. XXXXX** |  |  |  |  |  |  |
| **No. Recibos** | **Mes de Emisión** | **Monto en Bolívares debidos (Deuda)** | **Meses vencidos al 31 oct 2013** | **Interes Legal (3% Anual) Art.1746 CCV en Bolívares** | **Sumatoria deuda e Intereses en Bolívares** |  |
|  |  |  | **46** |  |  |  |
| 1 | DIC. / 2009 | 200,97 | 46 | 23,11 | 224,08 |  |
| 2 | ENERO / 2010 | 191,35 | **45** | 21,53 | 212,88 |  |
| 3 | FEBRERO / 2010 | 197,95 | 44 | 21,77 | 219,72 |  |
| 4 | MARZO / 2010 | 165,78 | 43 | 17,82 | 183,60 |  |
| 5 | ABRIL / 2010 | 248,80 | 42 | 26,12 | 274,92 |  |
| 6 | MAYO / 2010 | 243,17 | 41 | 24,92 | 268,09 |  |
| 7 | JUNIO / 2010 | 203,21 | 40 | 20,32 | 223,53 |  |
| 8 | JULIO / 2010 | 248,63 | 39 | 24,24 | 272,87 |  |
| 9 | AGOSTO / 2010 | 246,67 | 38 | 23,43 | 270,10 |  |
| 10 | SEPT. / 2010 | 210,37 | 37 | 19,46 | 229,83 |  |
| 11 | OCT. / 2010 | 257,45 | 36 | 23,17 | 280,62 |  |
| 12 | NOV. / 2010 | 281,43 | 35 | 24,63 | 306,06 |  |
| 13 | DIC. / 2010 | 273,98 | 34 | 23,29 | 297,27 |  |
| 14 | ENERO / 2011 | 310,24 | 33 | 25,59 | 335,83 |  |
| 15 | FEBRERO / 2011 | 324,34 | 32 | 25,95 | 350,29 |  |
| 16 | MARZO / 2011 | 304,18 | 31 | 23,57 | 327,75 |  |
| 17 | ABRIL / 2011 | 317,53 | 30 | 23,81 | 341,34 |  |
| 18 | MAYO / 2011 | 346,22 | 29 | 25,10 | 371,32 |  |
| 19 | JUNIO / 2011 | 343,82 | 28 | 24,07 | 367,89 |  |
| 20 | JULIO / 2011 | 351,20 | 27 | 23,71 | 374,91 |  |
| 21 | AGOSTO / 2011 | 305,28 | 26 | 19,84 | 325,12 |  |
| 22 | SEPT. / 2011 | 327,48 | 25 | 20,47 | 347,95 |  |
| 23 | OCT. / 2011 | 324,64 | 24 | 19,48 | 344,12 |  |
| 24 | NOV. / 2011 | 341,68 | 23 | 19,65 | 361,33 |  |
| 25 | DIC. / 2011 | 346,43 | 22 | 19,05 | 365,48 |  |
| 26 | ENERO / 2012 | 279,34 | 21 | 14,67 | 294,01 |  |
| 27 | FEBRERO / 2012 | 350,82 | 20 | 17,54 | 368,36 |  |
| 28 | MARZO / 2012 | 419,27 | 19 | 19,92 | 439,19 |  |
| 29 | ABRIL / 2012 | 730,32 | 18 | 32,86 | 763,18 |  |
| 30 | MAYO / 2012 | 479,79 | 17 | 20,39 | 500,18 |  |
| 31 | JUNIO / 2012 | 465,50 | 16 | 18,62 | 484,12 |  |
| 32 | JULIO / 2012 | 426,89 | 15 | 16,01 | 442,90 |  |
| 33 | AGOSTO / 2012 | 591,22 | 14 | 20,69 | 611,91 |  |
| 34 | SEPT. / 2012 | 574,39 | 13 | 18,67 | 593,06 |  |
| 35 | OCT. / 2012 | 593,02 | 12 | 17,79 | 610,81 |  |
| 36 | NOV. / 2012 | 390,48 | 11 | 10,74 | 401,22 |  |
| 37 | DIC. / 2012 | 566,66 | 10 | 14,17 | 580,83 |  |
| 38 | ENERO / 2013 | 614,75 | 9 | 13,83 | 628,58 |  |
| 39 | FEBRERO / 2013 | 575,00 | 8 | 11,50 | 586,50 |  |
| 40 | MARZO / 2013 | 625,77 | 7 | 10,95 | 636,72 |  |
| 41 | ABRIL / 2013 | 601,80 | 6 | 9,03 | 610,83 |  |
| 42 | MAYO / 2013 | 688,48 | 5 | 8,61 | 697,09 |  |
| 43 | JUNIO / 2013 | 735,54 | 4 | 7,36 | 742,90 |  |
| 44 | JULIO / 2013 | 861,77 | 3 | 6,46 | 868,23 |  |
| 45 | AGOSTO / 2013 | 493,30 | 2 | 2,47 | 495,77 |  |
| 46 | SEPT. / 2013 | 559,50 | 1 | 1,40 | 560,90 |  |
| 47 | OCT. / 2013 | 812,72 | 0 | – | 812,72 |  |
| **TOTALES** |  | **Bs     19.349,13** |  | **857,78** | **20.206,91** |  |

**CAPÍTULO II: DEL DERECHO**

**1)**      **Del Derecho Constitucional:**

**1.1)**           **Del acceso a la justicia:**el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela publicada según Gaceta Oficial No. 5.453 del 24 de marzo del año 2000 dispone lo siguiente: **“Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos; a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.**

El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles”

1.2)           De los órganos de la justicia: más adelante nos reza el artículo 253 de la siguiente forma: “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 y hacer ejecutar sus sentencias…”

1.3)           De la eficacia procesal: Nos señala el artículo 257 de la Carta Magna que: “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”

2)      De la Ley de Propiedad Horizontal y del Código Civil:

2.1) Ámbito de aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal: su artículo 1ro. nos señala: “Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley y, en cuanto no se opongan a éstas, las del Código Civil”

2.2) Las  facturas  de  condominio  son  títulos ejecutivos: Señala el artículo 14 de la Ley ejusdem: “Las contribuciones para cubrir los gastos podrán ser exigidas por el administrador del inmueble o por el propietario que hubiere pagado sumas que corresponda adoptar a otro propietario. Para el efecto de estos cobros, harán fe contra el propietario moroso, salvo prueba en contrario, las actas de las asambleas inscritas en el libro de acuerdos de los propietarios y los acuerdos inscritos por el administrador en dicho libro, cuando estén justificados por los comprobantes que exige esta Ley.

Las   liquidaciones   o   planillas   pasadas   por   el   administrador   del   inmueble  a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva”.

A esta disposición de rango legal se le agrega su ratificación hecha por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de reciente data y que tiene carácter vinculante.

 2.3) Remisión al Código Civil: El artículo 15 de esta Ley expresa: “Los créditos a que se refiere el artículo anterior gozarán de privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, el cual se preferirá al privilegio especial indicado en el ordinal 4 del artículo 1871 del Código Civil; pero se pospondrá a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código.

            Se aplicará a estos créditos lo dispuesto en el artículo 1876 del Código Civil”.

            2.4) Fijación de la competencia según la cuantía de la demanda: El artículo 1.093 del referido Código señala: “Se observarán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil para determinar el Tribunal competente en consideración a la cuantía del interés de la acción y para fijar la cuantía”. Sobre este particular y considerando el monto de las facturas debidas por la parte demandada, no cabe lugar a dudas que es el Tribunal de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas el que deberá conocer este asunto. De acuerdo a lo establecido en el artículo 29 del Código de Procedimiento Civil está establecido que: “La competencia por el valor de la demanda se rige por las disposiciones de este Código y por la Ley Orgánica del Poder Judicial”.

2.5) De la prescripción ordinaria de la obligación que se reclama: En el presente caso, todas las planillas de liquidación  o también llamadas facturas de condominio relativas a los gastos comunes siguen al inmueble; constituyen una obligación de naturaleza “propter rem” y son de carácter real; no están prescritas y en consecuencia, son  exigibles a la parte demandada quien deberá pagarlas voluntariamente o en su defecto, de forma coactiva por los medios legales previstos para tales situaciones de contumacia en el pago, conforme a la presente acción judicial.

**3) Del Derecho Procesal Civil:**

**3.1) Norma rectora del Procedimiento por la Vía Ejecutiva:** **El artículo 630 del Código de Procedimiento Civil** vigente establece que: **“Cuando el demandante presente instrumento público u otro instrumento auténtico que pruebe clara y ciertamente la obligación del demandado de pagar alguna cantidad líquida con plazo cumplido; o cuando acompañe vale o instrumento privado reconocido por el deudor, el Juez examinará cuidadosamente el instrumento y su fuere de los indicados, a solicitud del acreedor acordará inmediatamente el embargo de bienes suficientes para cubrir las obligación y las costas, prudencialmente calculadas”.**

**“Cuando la pretensión del demandante persiga el pago de una suma líquida y exigible de dinero o la entrega de cantidad cierta de cosas fungibles o de una cosa mueble determinada, el Juez, a solicitud del demandante, decretará la intimación del deudor, para que pague o entregue la cosa dentro de diez días apercibiéndole de ejecución. El demandante podrá optar entre el procedimiento ordinario y el presente procedimiento, pero éste no será aplicable cuando el deudor no esté presente en la República y no haya dejado apoderado a quien pueda intimarse, o si el apoderado que hubiere dejado se negare a representarlo”**.

**3.2) De las medidas cautelares:**

De   conformidad   con   lo   establecido  en el **artículo 588** de este mismo Código, que establece: **“En conformidad con el artículo 585 de este Código, el Tribunal puede decretar, en cualquier estado y grado de la causa, las siguientes medidas:**

**1)**      **El embargo de bienes muebles;**

**2)**      **El secuestro de bienes determinados;**

**3)**      **La prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles.**

**Podrá también el Juez acordar cualesquiera disposiciones complementarias para asegurar la efectividad y resultado de la medida que hubiere decretado”.**

**4)**      **De  las  costas  del  proceso:**El **artículo   286   del  Código  de  Procedimiento  Civil** establece con mediana claridad que: **“Las costas que debe pagar la parte vencida por honorarios del apoderado de la parte contraria estará sujetas a retasa. En ningún caso estos honorarios excederán del treinta por ciento (30%) del valor de lo litigado”.**

**5)**      **Del interés legal: Dispone el artículo 1.746 del Código Civil Venezolano lo siguiente: “El interés es legal o convencional…El interés legal es del tres por ciento anual”.**

**CAPÍTULO III:  PETITUM DE LA ACCIÓN**

            En   caso   de   que    **LA  DEMANDADA** no diere por voluntad propia cumplimiento a sus obligaciones legales, pido al tribunal que formalmente la condene a:

         1) Pagar el monto total de las planillas de liquidación de gastos comunes o facturas arriba señaladas, el cual asciende a la cantidad de**DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE BOLÍVARES CON TRECE** **CÉNTIMOS (Bs. 19.349,13).**

2) Pagar la cantidad de**OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SIETE BOLÍVARES CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (Bs. 857,78)**por concepto de intereses legales devengados calculados según lo dispuesto en el artículo 1.746 del Código Civil Venezolano antes señalado.

La sumatoria del capital y del interés legal señalados en los dos numerales anteriores **“1” y “2”**, asciende a la cantidad de **VEINTE MIL DOSCIENTOS SEIS BOLÍVARES CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (Bs. 20.206,91).**

            3) Pagar las costas del presente procedimiento, de conformidad con lo establecido en el **artículo 286 del Código ejusdem**, pidiendo al tribunal que las calcule y exprese oportunamente.

4) Pido también al Juzgado que incluya en su decisión definitiva el cómputo  o sumatoria de las planillas de liquidación o facturas de gastos comunes que se sigan venciendo en el transcurso de este proceso, hasta llegado el momento de la ejecución de la sentencia, si fuese el caso, las cuales se **producirán y anexarán oportunamente durante el  juicio**.

            5) Pido  al Tribunal que decrete las siguientes **medidas preventivas** en contra del patrimonio del(la) **DEMANDADO(A)** a los fines de garantizar las resultas de este juicio: **A) Muy especialmente la y preferiblemente sobre cualquier otra medida preventiva, la  Medida de Embargo Ejecutivo** sobre el bien inmueble constituido por el apartamento distinguido con las letras: **XXXXX,** **situado en el piso DIEZ (16) del  EDIFICIO XXXXXXXX,  inmueble y condominio**, ya arriba identificado; **B) Medida de Embargo de Bienes Muebles** habidos en el inmueble así como cualquiera de su esfera patrimonial; y **C) Medida de Prohibición de Enajenar y Gravar** sobre el apartamento antes identificado.

Según lo dispuesto en su artículo 340, se estima prudencialmente el valor de la demanda en la cantidad de **VEINTE MIL DOSCIENTOS SEIS BOLÍVARES CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (Bs. 20.206,91).**

**8)** **Pido la citación de la parte demandada en la siguiente dirección: inmueble distinguido con las letras y números: “XXXX” , situado en el piso “DIEZ  (10)” del Edificio XXXXX,  inmueble ubicado entre las esquinas de Ño Pastor a Puente Victoria, Parroquia La Candelaria, Municipio Libertador del Distrito Capital, Área Metropolitana de Caracas.**

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 174 del Código de Procedimiento Civil, esta representación señala como su domicilio procesal el siguiente: **“Oficina de Administración del Condominio, Torre “ZZZ”, Mezzanina 2; Edificio XXX; \_\_\_\_\_\_\_\_\_, Parroquia \_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Municipio Libertador del Distrito Capital, Área Metropolitana de Caracas: (0212) 123.45.67.**

Finalmente, pido al tribunal que esta demanda sea admitida y declarada con lugar en su sentencia definitiva. Es justicia que solicito en la ciudad de Caracas a los **DOS (02)** días del mes de **DICIEMBRE del año DOS MIL TRECE (2013)**.

Firma conforme;

El abogado apoderado de la parte demandante;