TESORERIA
PLANILLA No. 761427
Bs. 18,410
Maracaibo, 03 de Nº 83 1 691
EL LIQUIDADOR

Documento de Condominio del Inmueble "Los Apamates" "El Vardas". Yo, Salomón Molbo Manzur, mayor de edad, Ingeniero Civil, de nacionalidad venezolana, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad Nº 169.355 procediendo en nombre de la Compañía Anónima "Inversiones Vera Alta C.A.", domiciliada en Maracaibo, e inscrita en el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, el día 1º de Noviembre de 1977, bajo el Nº 6, Tomo 264, cuya representación ostento y ejerzo en mi condición de Presidente de esa Empresa, y plenamente facultado para este acto por su documento constitutivo, declaro: De conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal y, específicamente de acuerdo con la disposición contenida en su artículo 26, en nombre de mi representada manifiesto su voluntad social de destinar, como en efecto se destina, para ser enajenado en propiedad horizontal, un inmueble de su única y exclusiva propiedad, integrado por un lote de terreno y el conjunto de edificios sobre él construidos, el cual se denomina "Los Apamates" y cuyo documento de Condominio se dicta en los siguientes términos: Capítulo I: Del Inmueble. Sus Características

Vienen 7/2

Artículo 11. Ubicación y Linderos: El conjunto de edificios que forman el inmueble "Los Apamates" al cual se refiere este Documento de Condominio, es de la única y exclusiva propiedad de la Compañía Anónima "Inversiones Vara Alta C.A.", y está construido en un lote de terreno que es parte de la Urbanización "El Vandal", situada dicha Urbanización en el lado Norte de la Calle 100 (Sabanela) de la ciudad de Maracaibo, entre las Avenidas 33 y 35, jurisdicción del Municipio Cacique Mara del Distrito Maracaibo del Estado Zulia. Dichos edificios hallánse construidos sobre el mencionado lote de terreno igualmente propiedad de la Compañía Anónima "Inversiones Vara Alta C.A.", cuya superficie aproximada es de Ocho Mil Trescientos Diecinueve metros cuadrados con Veinte decímetros cuadrados (8.319,20 m²), y sus medidas aproximadas y linderos son los siguientes: Partiendo de la esquina Suroeste del lote de terreno, a la cual denominamos punto 1, y cuyas coordenadas respecto a la torre de la Catedral de Maracaibo son: Norte 198.320,33 y Este 194.322,11, con rumbo N 0° 20' 36" W, se miden Cincuenta y Cinco metros con Ocho centímetros (55,08 m), hasta llegar al punto 2, lindando esta línea por el Oeste con la Avenida 34 (Avenida Universidad) desde este punto 2, con rumbo N 26° 0' 10" E, se miden Sesenta metros con Cinco

H-77 Nº 8335693

sesenta y cinco centímetros (69,45 m), para llegar por el punto 3, lindando esta línea por el Noroeste con canal de concreto para desague de aguas de lluvia; desde este punto 3, con rumbo N-36°-33'-35"-E, se miden Diez metros con Setenta y Cuatro centímetros (10,74 m), para llegar al punto 4, lindando esta línea por el Noroeste con el mismo canal de concreto; desde este punto 4, con rumbo N-82°-40'-08"-E, se miden Dieciocho metros con Noventa y Siete centímetros (18,97 m) para llegar al punto 5, lindando esta línea por el Norte con el mismo canal de concreto; desde este punto 5, con rumbo S-79°-21'-11"-E, se miden Diez metros con Treinta y Cuatro centímetros (10,34 m), para llegar al punto 6, lindando esta línea por el Noroeste con el mismo canal de concreto; de este punto 6, con rumbo S-55°-01'-22"-E, se miden Quince metros con Noventa y Tres centímetros (15,93 m), para llegar al punto 7, lindando esta línea por el Noroeste con el mismo canal de concreto; desde este punto 7, con rumbo S-44°-41'-05"-E, se miden Tres metros con Ochenta y Cinco centímetros (3,85 m), para llegar al punto 8, lindando esta línea por el Noroeste con el mismo canal de concreto; desde este punto

8, con rumbo S-35°-16'-12"-E, se miden dos metros con Veintinueve centímetros (2,29 m), para llegar al punto 9, lindando esta línea por el Oeste con el mismo canal de concreto; desde este punto 9, con rumbo S-11°-26'-03"-E, se miden Ochenta y Cinco metros (85,00 m), para llegar al punto 10, lindando esta línea por el Este con la Avenida 53 de la Urbanización Valle Verde; y desde este punto 10, con rumbo S-77°-20'-19"-W, se miden Noventa y Siete metros con Noventa y Cinco centímetros (97,95 m) para llegar al punto inicial, lindando esta línea por el Sur con inmuebles que forman los Condominios "Los Pinos" y "Los Jabillos". Se anexa, para ser agregada al cuaderno de comprobantes, copia del plano de medida, donde aparecen las medidas, linderos, ubicación y demás características del lote de terreno correspondiente al inmueble "Los Apamates", el cual fue registrado en la Oficina de Catastro Municipal del Distrito Maracaibo bajo el Nº R.M. 0613-084. Artículo 1.2. Área de Construcción. El conjunto de edificios que componen el Condominio "Los Apamates" tiene un área aproximada de construcción de Siete Mil Sesenta y Cuatro metros cuadrados con Ochenta decímetros cuadrados (7.064.80 m²). Artículo 1.3. Plantas. El Condominio "Los Apamates" consta de 4 edificios contiguos, todos de cuatro (4) plantas, de

FABRIANO

H-77 Nº 8335712

nominadas Planta Baja, 1er, 2do y 3er pisos y consta además de estacionamientos para los vehículos, zonas verdes y jardines. Artículo 1.4. Descripción de Plantas. La superficie total de construcción o área techada del Condominio "Las Apamates" es de aproximadamente Siete Mil Sesenta y Cuatro metros cuadrados con Ochenta decímetros cuadrados (7.064.80 m²) distribuidos en cuatro (4) edificios contiguos, divididos sólo por las juntas de dilatación que separan sus estructuras, todos ellos de cuatro (4) plantas, los cuales se denominan Edificio 1, Edificio 2, Edificio 3, Edificio 4. Las plantas de los cuatro edificios que forman el Condominio "Las Apamates" tienen la forma de cruz (+), se denominan Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente y la superficie cubierta aproximada de cada una de estas plantas, sumadas las de los 4 edificios antes mencionados que las forman, es de Mil Setecientos Sesenta y Seis metros cuadrados con Veinte decímetros cuadrados (1.766.20 m²) aproximadamente. En la planta baja del [illegible] de los edificios se halla ubicado un vestíbulo de entrada, cuya superficie aproximada es de Cuarenta y Nueve metros cuadrados (49 m²) [illegible]

de la respectiva escalera principal, en cada uno de ellos, que conduce a las demás plantas. Estos vestíbulos ocupan la parte central de la planta de cada uno de los edificios. En la Planta Baja General del Condominio "Los Apamates", se hallan situados además quince (15) apartamentos distinguidos con la letra "A" los situados al Norte de cada vestíbulo, con la letra "B" los situados al Este, con la letra "C" los situados al Sur y con la letra "D" los situados al Oeste, precedidas estas letras por el número "0", para indicar que se encuentran en Planta Baja. En la Planta Baja del Edificio 2, no existe apartamento distinguido con la letra "A", por estar ocupada la superficie correspondiente por dos (2) viviendas destinadas a Conserjerías, cuyas superficies aproximadas son de Cuarenta y Un y Treinta y Un metros cuadrados respectivamente (41 y 31 m²). También se encuentran situados en Planta Baja ocho (8) recintos destinados a almacenar la basura del Condominio, dos por cada edificio, de aproximadamente Cuatro metros cuadrados con Cincuenta decímetros cuadrados (4,50 m²) cada uno de ellos y cuatro (4) tableros para medidores, cuchillas e interruptores eléctricos de los apartamentos y dependencias del condominio. Además, en el terreno cir-

FABRIANO

REPUBLICA DE VENEZUELA

H-78 Nº 2116749

cundante a los edificios del Condominio "Los Apamates", propiedad del mismo, se encuentra ubicadas las siguientes dependencias: cuatro tanques subterraneos, para el almacenamiento de aguas blancas, dotado cada uno de ellos de una caseta con dos bombas eléctricas y el respectivo tablero automático para el bombeo hasta los tanques elevados; aceras y camineras peatonales, jardines y áreas verdes destinados al uso común de los propietarios de apartamentos que constituyen el Condominio; una cancha deportiva con piso de concreto; y dos patios asfaltados sin techo, para estacionamiento de vehículos, cuya superficie aproximada total es de Dos Mil Cincuenta y Cuatro metros cuadrados (2.054 m²), con capacidad para Noventa y Cinco (95) vehículos, de los cuales, sesenta y tres (63) de ellos están destinados, cada uno, al uso exclusivo de cada uno de los sesenta y tres (63) apartamentos que constituyen el Condominio "Los Apamates", y el resto, o sean Treinta y Dos (32) puestos, son susceptibles de apropiación individual y de operaciones de compra-venta por separado de los apartamentos, correspondiéndole, en conse-

cuenta, a los propietarios de estos ele-
mentos, el porcentaje indicado en el Capí-
tulo VII, Artículo 22 de este documento
en las obligaciones y cargas del Condo-
minio "Los Apomates". Las plantas
del 1er, 2do y 3er piso son todas igua-
les entre sí y contienen, cada una
de ellas, cuatro (4) vestíbulos con su
superficie aproximada, cada uno de
ellos, de treinta metros cuadrados
con Sesenta y Cinco decímetros cuadra-
dos (30.65 m²), uno en cada uno de
los edificios que constituyen el Condo-
minio; de estos vestíbulos parten las
escaleras de subida y bajada a las
plantas superior e inferior respectiva-
mente. En cada una de las plantas
del 1er, 2do y 3er piso se encuentran si-
tuados dieciseis (16) apartamentos, dis-
tribuidos en la siguiente forma: cua-
tro (4) apartamentos por planta en
cada uno de los cuatro edificios
que forman el Condominio. Al igual
que en la Planta Baja, los apar-
tamentos de cada edificio y en ca-
da planta se distinguen con la le-
tra "A" los situados al Norte de ca-
da vestíbulo; con la letra "B" los si-
tuados al Este, con la letra "C" los si-
tuados al Sur y con la letra "D" los
situados al Oeste, precedidas estas
letras por los números "1", "2" ó "3",
para indicar si se encuentran en
el 1er, 2do ó 3er piso respectivamente; as-

Como ejemplo, la nomenclatura "Edif. 4, Apto. 2-B" indicará que el apartamento señalado se encuentra en el Edificio 4, en el 2do piso y está situado al Este del vestíbulo de dicha planta. Sobre los techos de los cuatro edificios que constituyen el Condominio "Los Apamates", se hallan los cuatro (4) tanques elevados para el almacenamiento y distribución de aguas blancas. Artículo 1.5. Destino y Descripción de las Dependencias. El Condominio "Los Apamates" está constituido por sesenta y tres (63) apartamentos, distribuidos en cuatro plantas, distinguidos con la combinación de edificios, números y letras indicada en el artículo 1.4, Capítulo I, de este mismo documento, destinados a viviendas y por treinta y dos (32) puestos de estacionamiento extras para vehículos, situados en los terrenos propiedad del Condominio circundantes a los edificios, distinguidos con la letra "X" precedida de un número, del 1 al 32, ambos inclusive, tanto los apartamentos como los puestos de estacionamiento extras, están destinados a la venta en propiedad horizontal y por consiguiente, son susceptibles de apropiación individual.

En la Planta Baja del Edificio 1 se encuentran los apartamentos 0-A, 0-B, 0-C y 0-D; de éstos, los apartamentos 0-A y 0-C son iguales entre sí, tanto en superficie como en características y ambientes; cada uno de ellos tiene un área aproximada de Setenta y Seis metros cuadrados con Diecisiete decímetros cuadrados (76.17 m²) y consta de recibo-comedor, cocina, tres habitaciones, dos salas de baño y lavadero. Los apartamentos 0-B y 0-D son iguales entre sí, tanto en superficie como en características y ambientes, cada uno de ellos tiene un área aproximada de Noventa y Ocho metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (98.28 m²) y constan de recibo-comedor, tres habitaciones, tres salas de baño, una de ellas para servicio, cocina, lavadero y zona de oficios. Todos los apartamentos del 1er, 2do y 3er piso del Edificio 1 son iguales entre sí, tanto en superficie, como en características y ambientes, cada uno de ellos tiene un área aproximada de noventa y ocho metros cuadrados con veintiocho decímetros cuadrados (98.28 m²) y constan de recibo-comedor, tres habitaciones, tres salas de baño, una de ellas para servicios, cocina, lavadero y zona de oficios. En el 1er piso del Edificio 1, se hallan los apartamentos 1-A, 1-B, 1-C y 1-D; en el 2do piso se hallan los

FABRIANO

apartamentos 2-A, 2-B, 2-C y 2-D; y en el 3er piso se hallan los apartamentos 3-A, 3-B, 3-C y 3-D. En la Planta Baja del Edificio 2, se hallan las dos viviendas destinadas a Conserjerías del Condominio "Los Apamates" cada una de las cuales consta de recibo-comedor, cocina, lavadero, un dormitorio y una sala de baño y cuyas superficie se indican en el Artículo 1.4. de este documento, y los apartamentos O-B, O-C y O-D; de éstos, el apartamento O-C es igual en superficie, características y ambientes a los apartamentos O-A y O-C del Edificio 1 antes descritos; y los apartamentos O-B y O-D del Edificio 2, son iguales en superficie, características y ambientes, a los apartamentos O-B y O-D del Edificio 1, antes descritos. Todos los apartamentos del 1er, 2do y 3er piso del Edificio 2 son iguales en superficie, características y ambientes, a los ya descritos para los mismos pisos del Edificio 1. En el 1er piso del Edificio 2, se hallan los apartamentos 1-A, 1-B, 1-C y 1-D; en el 2do piso se encuentran los apartamentos 2-A, 2-B, 2-C y 2-D; y en el 3er piso se encuentran los apartamentos 3-A, 3-B, 3-C y 3-D. En la Planta Baja del Edificio 3 se encuentran los apartamentos

0-A, 0-B, 0-C y 0-D; de éstos, los apartamentos 0-A y 0-C son iguales en superficie, características y ambientes a los apartamentos 0-A y 0-C del Edificio 1, antes descritos; y los apartamentos 0-B y 0-D del Edificio 3 son iguales en superficie, características y ambientes, a los apartamentos 0-B y 0-D del Edificio 1 antes descritos. Todos los apartamentos del 1er, 2do y 3er piso del Edificio 3, son iguales en superficie, características y ambientes, a los ya descritos para los mismos pisos del Edificio 1. En el 1er piso del Edificio 3, se hallan los apartamentos 1-A, 1-B, 1-C y 1-D; en el 2do piso se encuentran los apartamentos 2-A, 2-B, 2-C y 2-D; y en el 3er piso se hallan los apartamentos 3-A, 3-B, 3-C y 3-D. En la Planta Baja del Edificio 4, se encuentran los apartamentos 0-A, 0-B, 0-C y 0-D; de éstos, los apartamentos 0-A y 0-C son iguales en superficie, características y ambientes a los apartamentos 0-A y 0-C del Edificio 1 ya descritos; y los apartamentos 0-B y 0-D del Edificio 4 son iguales en superficie, características y ambientes a los apartamentos 0-B y 0-D del Edificio 1 ya descritos. Todos los apartamentos del 1er, 2do y 3er piso del Edificio 4, son iguales en superficie, características y ambientes, a los ya descritos para los mismos pisos del Edificio 1. En el 1er piso del Edificio 4, se hallan los apartamentos 1-A,

H-78 Nº 2116756

1-B, 1-C y 1-D; en el 2do piso se hallan los apartamentos 2-A, 2-B, 2-C y 2-D; y en el 3er piso se hallan los apartamentos 3-A, 3-B, 3-C y 3-D. A todos y cada uno de los apartamentos del Condominio "Los Apamates", le corresponde, para uso exclusivo, un puesto o lugar para estacionamiento para vehículos, sin techo, ubicado en uno de los patios asfaltados destinados a tal fin, situados en los terrenos del Condominio, en los lados Sur y Este del mismo y tal puesto de estacionamiento está distinguido con la misma combinación del Edificio, número y letra del apartamento al cual corresponde. Igualmente, en los patios de estacionamiento antes descritos se hallan ubicados los treinta y dos (32) puestos o lugares adicionales para estacionamiento de vehículos, mencionados en el Artículo 1.4. de este documento y susceptibles de apropiación individual. Se anexan, para ser agregados al cuaderno de comprobantes, una copia del plano de cada planta de los edificios que constituyen el Condominio "Los Apamates", así como del terreno que le corresponde y sobre el cual están construidos, donde se indican la ubicación de los edificios, apartamentos y puestos de estacionamiento para vehículos. Artículo 1.5. Linderos de los

Apartamentos. Los apartamentos antes descritos que forman el "Condominio "Los Apamates" tienen los siguientes linderos: Los apartamentos 0-A, 1-A, 2-A y 3-A del Edificio 1, situados en el ala Norte del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 1; por el Sur, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 2; por el Este, con la fachada Este del Edificio 1; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 1. Los apartamentos 0-B, 1-B, 2-B y 3-B del Edificio 1, situados en el ala Este del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 1; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 1; por el Este, con el ala Oeste del Edificio 2; y por el Oeste, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 1. Los apartamentos 0-C, 1-C, 2-C y 3-C del Edificio 1, situados en el ala Sur del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 1; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 1; por el Este, con la fachada Este del Edificio 1; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 1. Los apartamentos 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 1, situados en el ala Oeste del mismo y en Planta Baja, 1er,

FABRIANO

REPUBLICA DE VENEZUELA

2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con fachada Norte del Edificio 1; por el Sur, con fachada Sur del Edificio 1; por el Este, con los respectivos vestíbulo de los mismo pisos del Edificio 1; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 1. Los apartamentos 1-A, 2-A y 3-A del Edificio 2, situado en el ala Norte del mismo y en 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con el ala Sur del Edificio 3; por el Sur, con los respectivos vestíbulo de los mismo pisos del Edificio 2; por el Este, con la fachada Este del Edificio 2; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 2. Los apartamentos 0-B, 1-B, 2-B y 3-B del Edificio 2, situados en el ala Este del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 2; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 2; por el Este, con la fachada Este del Edificio 2; y por el Oeste con los respectivos vestíbulo de los mismo pisos del Edificio 2. Los apartamentos 0-C, 1-C, 2-C y 3-C del Edificio 2, situado en el ala Sur del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con los respectivos vestíbulo de los mismos pisos del Edifi-

cio 2; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 2; por el Este, con la fachada Este del Edificio 2; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 2. Los apartamentos 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 2, situados en el ala Oeste del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 2; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 2; por el Este, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 2; y por el Oeste, con el ala Este del Edificio 1. Los apartamentos 0-A, 1-A, 2-A y 3-A del Edificio 3, situados en el ala Norte del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con el ala Sur del Edificio 4; por el Sur con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 3; por el Este, con la fachada Este del Edificio 3; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 3. Los apartamentos 0-B, 1-B, 2-B y 3-B del Edificio 3, situados en el ala Este del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 3; por el Sur con la fachada Sur del Edificio 3; por el Este, con la fachada Este del Edificio 3; y por el Oeste, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 3. Los apartamentos 0-C, 1-C, 2-C y 3-C

FABRIANO

H-78 Nº 2116757

del Edificio 3, situados en el ala Sur del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 3; por el Sur, con el ala Norte del Edificio 2; por el Este, con la fachada Este del Edificio 3; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 3. Los apartamentos 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 3, situados en el ala Oeste del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 3; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 3; por el Este, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 3; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 3. Los apartamentos 0-A, 1-A, 2-A y 3-A del Edificio 4, situados en el ala Norte mismo y en Planta Baja 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 4; por el Sur, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 4; por el Este, con la fachada Este del Edificio 4; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 4. Los apartamentos 0-B, 1-B, 2-B y 3-B del Edificio 4, situados en el ala Este del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 4; por

el Sur con la fachada Sur del Edificio 4; por el Este, con la fachada Este del Edificio 4; y por el Oeste, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 4. Los apartamentos 0-C, 1-C, 2-C y 3-C del Edificio 4, situados en el ala Sur del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 4; por el Sur, con el ala Norte del Edificio 3; por el Este, con la fachada Este del Edificio 4, y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 4. Los apartamentos 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 4, situados en el ala Oeste del mismo y en Planta Baja, 1er, 2do y 3er piso respectivamente, lindan por el Norte con la fachada Norte del Edificio 4; por el Sur, con la fachada Sur del Edificio 4; por el Este, con los respectivos vestíbulos de los mismos pisos del Edificio 4; y por el Oeste, con la fachada Oeste del Edificio 4. Artículo 1.2. Bienes Susceptibles de Apropiación Individual. Los apartamentos y puestos adicionales, para estacionamiento para vehículos, descritos en los artículos 1.4 y 1.5 constituyen las dependencias o bienes susceptibles de apropiación individual, en los mismos términos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 1.3. Bienes Comunes. Los bienes comunes o partes indivisas del inmueble que han de pertenecer a los copropietarios y futuros pro-

FADRIANO

puestos de las dependencias, son los siguientes: el terreno, los cimientos y fundaciones, las estructuras, las columnas y soportantes, la obra gruesa de los suelos, los muros exteriores, la techumbre, las instalaciones hidráulicas, telefónicas y de energía eléctrica, las cloacas y obras destinadas a otros servicios, los vestíbulos, espacios libres, puertas de entrada, escaleras y corredores de uso común; jardines y zona verde; conserjerías; la cancha deportiva; cualesquiera otros bienes señalados como comunes en el cuerpo de este documento; y en general, los bienes indispensables o necesarios para la existencia, seguridad, salubridad, comodidad y conservación del Edificio. Artículo 1.1. Planos. La descripción de las edificaciones que forman el Condominio "Los Apamates", se especifica y pormenoriza en planos explicativos de ellas, sus dependencias e instalaciones. Dichos planos se agregarán al Cuaderno de Comprobantes de la Oficina Subalterna de Registro de la jurisdicción del inmueble, al momento de ser protocolizado el presente documento de Condominio. Capítulo II. Artículo 2.1. Titularidad del Inmueble. El inmueble descrito en este

documento pertenece en propiedad a la Compañía Anónima "Inversiones Vera Alta C.A.", de acuerdo a las causas siguientes: a) El terreno (parte de mayor extensión), en razón de haberlo adquirido de Inversiones Definidas S.A. "Indesa", mediante negociación de compra-venta, según consta de documento registrado en la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Maracaibo del Estado Zulia, el día 12 de Enero de 1978, bajo el Nº 11, Protocolo 1º, Tomo 5º. b) Las edificaciones en razón de haberlas hecho construir a sus propias y exclusivas expensas. Artículo 2.2. Gravámenes. a) Gravamen Hipotecario. El inmueble a que se refiere este documento de condominio está gravado con hipoteca de primer grado a favor del Banco Hipotecario del Lago C.A. por un préstamo que otorgó a mi representada para la construcción de los edificios, tal como consta en documento registrado en la Oficina Subalterna del Segundo Circuito de Registro del Distrito Maracaibo, el día 15 de Junio de 1978, bajo el Nº 51, Protocolo 1º, Tomo 9º. El préstamo alcanzó a la cantidad de Cuatro Millones de bolívares (Bs. 4.000.000,00) y el gravamen hipotecario se constituyó hasta por la cantidad de Cinco Millones Doscientos Mil bolívares (Bs. 5.200.000,00) para garantizar al Banco el pago de la cantidad prestada, los intereses, los intereses de mora, los hono-

PAURIANO

rios de abogados y otros. En consecuencia los distintos adquirentes de los apartamentos estarán obligados a pagar al Banco acreedor, las cantidades correspondientes que se imputarán al precio del respectivo apartamento. Las cantidades que los distintos compradores deberán pagar al Banco conforme a lo antes indicado, le serán satisfechas con las mismas modalidades conque se obligó mi representada a devolver el préstamo antes mencionado, esto es, en la forma que consta en el citado documento protocolizado en la nombrada Oficina de Registro el día 15 de junio de 1978, bajo el Nº 51, Protocolo 1º, Tomo 9º. b) Disposiciones Especiales de este Documento. Los adquirentes de los apartamentos que integran los edificios a que este documento se refiere, que quedaren a deber parte del precio al actual acreedor hipotecario Banco Hipotecario del Lago C.A., se someterán a las condiciones que dicho Instituto establezca para otorgar el préstamo al comprador, y entre las mas que el mencionado Instituto establece podrán estar las referentes a exigir un seguro de desgravamen hipotecario al propietario; exigir en todo caso un seguro de incendio sobre el

apartamento, salvo que el apartamento no pueda ser enajenado, gravado, dado en anticresis, arrendado, cedido en venta, ni en forma alguna gravado nuevamente, sin el consentimiento previo y por escrito del Banco acreedor, siendo entendido que la contravención a dichas disposiciones hará perder el beneficio del término para el pago de las obligaciones que el comprador tuviere para con dicho acreedor. c) Efectos de la División de la Hipoteca. La división de la hipoteca de primer grado que grava al inmueble a que este documento se refiere y que se produzca en virtud de la enajenación a sus diversos apartamento, en ningún caso podrá extinguir ni modificar el gravamen hipotecario que afecta los apartamentos del mismo inmueble que no llegaren a ser vendidos. Asimismo, para el caso de cesión de créditos hipotecarios por el Banco acreedor o de ser afectado en garantía por éste para respaldar una emisión de Cédulas Hipotecarias de garantía especial, la subrogación que se opere por causa de cualquier venta del inmueble en conjunto o por apartamentos, en nada afectará la emisión de cédulas hipotecarias que el Banco hubiere hecho, así como tal venta tampoco significará en ningún caso, ni deberá entenderse como cancelación de la hipoteca constituida conforme ha quedado, en

H-78 Nº 2116748

puesto, ni tampoco de las otras hipotecas que sobre el inmueble o partes del mismo pudieran establecer quienes tengan derecho a ello. d) Disposiciones Especiales de Condominio. Mientras no fuere extinguida la hipoteca de primer grado establecida a favor del Banco Hipotecario del Lago C.A. sobre el inmueble a que se refiere este documento y mientras no fueren extinguidas todas las hipotecas que pudieran constituirse sobre apartamentos del mismo inmueble a favor del mencionado Instituto Bancario, regirán las siguientes normas especiales de condominio: La No se podrán introducir adiciones ni reformas de ninguna especie a este Documento de Condominio sin el consentimiento previo y por escrito del Banco Hipotecario del Lago C.A. 2da). En los documentos de venta de los distintos apartamentos del inmueble se estipulará que la falta de pago de tres cuotas mensuales consecutivas de intereses y amortización de capital, dará derecho al respectivo acreedor a considerar, como de plazo vencido la obligación. 3ra). En cualquier caso que se pretenda vender un apartamento, el propietario tendrá que obtener la autorización previa y por escrito del

respectiva acreedor hipotecario quién
establecerá las normas básicas que
a bien tuviere exigir en los contratos
de arrendamientos para garantizar
sus derechos. Es entendido igualmen-
te que si mi representada vendiese algu-
no de los apartamentos que integran el
inmueble "Los Apamates", sin cancelar al
Banco Hipotecario del Lago C.A. la parte
proporcional que a dicho apartamento
corresponde o sin someter al Banco
acreedor la aprobación del eventual
comprador en el caso de que la mo-
dalidad de la venta sea con subro-
gación por parte del comprador de
la parte proporcional de la hipote-
ca, el Instituto Acreedor Banco Hipo-
tecario del Lago C.A., podrá considerar
la obligación como de plazo vencido
y ejercer las acciones que estime
convenientes con el fin de exigir el
pago total de lo que estuviere adeu-
dando para esa fecha. Servidum-
bre. La calzada que da acceso a
los estacionamientos para vehículos
del inmueble "Los Apamates" da tam-
bién acceso a los estacionamientos pa-
ra vehículos del inmueble "Los Pinos"
y a parte de los estacionamientos
del inmueble "Los Cabillos", situados
ambos al Sur del terreno del inmue-
ble "Los Apamates". Por consiguien-
te, queda establecida la servidum-
bre de paso de vehículos de los pro-

FABRIANO

prietario de apartamento de los otros dos condominios formados por los inmuebles "Los Pinos" y "Los Abetos" en lo que respecta a la franja de terreno del Condominio "Los Apamates" ocupada por la mencionada calzada de acceso. En consecuencia, dicha calzada no podrá ser cerrada o modificada sin la aprobación de las respectivas asambleas de Copropietarios de los tres Condominios. Igualmente, quedan establecidas las correspondientes servidumbre sobre el terreno del Condominio "Los Apamates" para el paso de los servicios de acueducto, cloacas, drenajes, gas, teléfonos y electricidad de la Urbanización "El Tabular" en general y de cualquiera de los otros conjuntos de edificios o condominios que componen dicha Urbanización en particular. Capítulo III. Derechos y Obligaciones de los Propietarios. Artículo 3: Del Derecho de Propiedad Su Objeto. Los apartamentos descritos en el artículo 1.5. podrán pertenecer a distintos propietarios, de acuerdo con las normas establecidas en este documento y las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Horizontal, y en cuanto éstas no se opongan

y sean aplicables de acuerdo con las disposiciones del Código Civil y demás Leyes de la República. El propietario de cada apartamento, además del derecho de propiedad exclusivo sobre su dependencia, tendrá en los bienes comunes indicados en el artículo 12, apartado 1, el derecho indiviso. Artículo 3.2 Derechos y Obligaciones del inmueble. La propiedad sobre los bienes comunes ha sido fraccionada en 100.000 Cien Milésimas partes, las cuales se repartirán entre los diversos propietarios, en proporción al valor de cada una de sus respectivas dependencias. Los mismos porcentajes en los bienes comunes son y constituyen igualmente, los parámetros determinantes de la extensión y amplitud de los derechos y obligaciones de los propietarios en la administración y conservación de las edificaciones y sus instalaciones. A tales efectos, tomando como base el valor total del inmueble estimado en la cantidad de Nueve Millones Doscientos Cinco Mil Bolívares (Bs 9.205.000,00), se establece una tabla indicativa del valor atribuido a cada apartamento de los porcentajes de sus respectivos propietarios en los bienes comunes y en los derechos y obligaciones relacionados con la administración y conservación de las edificaciones

H 78 Nº 2110751

y que establecen. Expresamente se hace constar que hasta el valor de la asignado exclusivamente al inmueble, objeto de este documento, como cosa física, únicamente se asignan a los pisos, y específicamente que no se les han sido atribuidos a los solares, o lo adicionado en la ley de propiedad horizontal, regente y pueden determinar así la proporción o porcentaje que corresponde a cada propietario de apartamento en los elementos y pertenencias de la inmediata, el propietario, sin que tales actos obligan al propietario actual, inversiones ni alta ni a los futuros propietarios de apartamento, a menos que propietarios por tales precios y que los mismos dependen exclusivamente de las negociaciones privadas y cada uno de ellos pueda obtener de las negociaciones que al respecto estimen o hayan establecido las autoridades competentes. Tabla indicativa: Esta tabla indica el valor estimado de cada apartamento y el porcentaje de derecho propietario en los bienes comunes y en los derechos y obligaciones inherentes a la administración y

conservación de las edificaciones y sus instalaciones. Los apartamentos 1, 0-C del Edificio 1, 0-C del Edificio 2, 0-A y 0-C del Edificio 3, y 0-A y 0-C del Edificio 4 tienen un valor referencial de Ciento Quince Mil Bolívares (Bs. 115.000,00) cada uno de ellos y la parte proporcional del propietario de cada uno de ellos en los bienes comunes y en los derechos y obligaciones referidos es de Un Mil Doscientas Cuarenta y Seis Ciennilésimas (0.01246) del valor total del inmueble, o sea Un Entero con Doscientas Cuarenta y Seis Milésimas por Ciento (1.246%) de dicho valor total. Los apartamentos 1-A, 2-A, 3-A, 0-B, 1-B, 2-B, 3-B, 1-C, 2-C, 3-C, 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 1; 1-A, 2-A, 3-A, 0-B, 1-B, 2-B, 3-B, 1-C, 2-C, 3-C, 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 2; 1-A, 2-A, 3-A, 0-B, 1-B, 2-B, 3-B, 1-C, 2-C, 3-C, 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 3; 1-A, 2-A, 3-A, 0-B, 1-B, 2-B, 3-B, 1-C, 2-C, 3-C, 0-D, 1-D, 2-D y 3-D del Edificio 4 tienen un valor referencial de Ciento Cincuenta Mil Bolívares (Bs. 150.000,00), cada uno de ellos y la parte proporcional del propietario de cada uno de ellos en los bienes comunes, y en los derechos y obligaciones referidos es de Un Mil Seiscientas Treinta Ciennilésimas (0.01630) del valor total del inmueble, o sea Un Entero con Seiscientas Treinta Milésimas por Ciento (1.630%) de dicho valor total. Artículo 3.3. Del Derecho de Propiedad. Los

Efectos Negociables. Los propietarios de dependencias susceptibles de apropiación individual lo son también de los derechos indivisos en los bienes comunes atribuidos a esas dependencias, de conformidad con la anterior Tabla Indicativa de valores y porcentajes, y en consecuencia, todo acto jurídico que versare sobre tales dependencias abarcará, en la proporción, los derechos y/o obligaciones indivisos que a ellas correspondieren. Artículo 3.4. Del Derecho de Propiedad. Sus Limitaciones. El uso y disfrute de los apartamentos estará sometido a las reglas establecidas en el Artículo 3º de la Ley de Propiedad Horizontal, y estas mismas reglas se someterán igualmente los arrendatarios, u ocupantes, a cualquier título, de los apartamentos referidos. Artículo 3.5. De los Derechos en los Bienes Comunes Sus Limitaciones. Al régimen de los bienes comunes establecido conforme a este documento no serán aplicables las disposiciones contenidas en los artículos 762, 768, y 1546 del Código Civil, relativas, respectivamente, a abandono de derechos, duración de la comunidad y retracto legal. Artícu-

lo 3.6. Responsabilidad Directa y Responsabilidad Solidaria. El propietario de una dependencia será directamente responsable de los daños que eventualmente causaren en otros apartamentos o en los bienes comunes y solidariamente de los que pudieren causar las personas que, a cualquier título, ocuparen su propiedad, inclusive de aquellos que pudieren causar simples visitantes.

Capítulo IV. Régimen de los Bienes Comunes. Artículo 4.1. Uso de los Bienes Comunes. Los propietarios o arrendatarios de cualesquiera apartamentos de inmueble, así como las personas que a cualquier título en él los habitaren, podrán hacer uso gratuito de los bienes comunes no rentables, según su destino ordinario y sin perjuicio de los legítimos derechos de los demás. Toda dependencia común susceptible de producir rentas, si la hubiere, podrá ser arrendada por el Administrador con el fin de atender total o parcialmente el pago de los gastos comunes. Artículo 4.2. Modificaciones Exteriores. En ningún caso podrá modificarse la forma externa de las puertas y fachadas, así como la forma de las puertas y ventanas exteriores. Tampoco podrá decorarseles con tonalidades distintas a las del conjunto. Artículo 4.3. Mejoras

REPUBLICA DE VENEZUELA
H-78 Nº 211677

o Reformas del Inmueble. Reparaciones. Las reparaciones menores serán ordenadas por la Administración del inmueble; y si fueren mayores, requerirán de la aprobación de la Asamblea de Propietarios. Las mejoras o reformas del Inmueble requerirán en todo caso de la aprobación de la Asamblea. No obstante, si se tratare de la construcción de nuevos pisos o de la ejecución de obras que pudieren, durante su construcción, afectar la seguridad, solidez, conservación o salubridad de los edificios, se requerirá la aprobación unánime de los propietarios, así como el consentimiento del o de los acreedores hipotecarios, si fuere el caso. Artículo 4.- Cargas Comunes. Los propietarios estarán obligados a contribuir, en proporción a sus respectivos porcentajes sobre los bienes comunes del inmueble, a los gastos siguientes: a) Administración, conservación, reparación y mantenimiento; b) Mejoras y reformas; c) Impuestos, tasas o contribuciones que graven directamente el inmueble y que por lo tanto, no hubieren sido repartidos, por las Autoridades competentes, entre los diversos propietarios; d) Erogaciones determinadas por Ley

e por la Asamblea de Propietarios, el o-
tros gastos o cargas comunes estable-
cidas en este documento. A los efectos
de la determinación, pago y gestiones
de cobro de las sumas de dinero destina-
das a sufragar los gastos comunes, ten-
drán aplicación las disposiciones con-
tenidas en los Artículos 11, 12, 13, 14, 15,
16 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.
Artículo 4.5. Obligatoriedad de las Car-
gas. Ningún propietario podrá libra-
se de las obligaciones establecidas
en el artículo 4.4., renunciando al uso
de los bienes comunes; y sólo podrá
hacerlo mediante abandono de sus de-
rechos en su propiedad, efectuado en
favor de la comunidad de propietarios.
En este supuesto, los derechos aban-
donados pasarán a los restantes
propietarios, en proporción a sus re-
spectivos porcentajes en los bienes
comunes. Artículo 4.6. Responsabili-
dad Solidaria. 1. La persona que
adquiera la propiedad de una
dependencia, asumirá en forma
solidaria con su causante, la obli-
gación de satisfacer las cargas
comunes impagadas. Artículo
4.7. Del Fondo Común de Condominio.
Con el fin de crear un fondo común
que permita al Administrador atend-
er de inmediato el pago de ser-
vicios comunes, reparaciones ur-
gentes de los bienes comunes y

RPh

H-78 Nº 2116779

sueldos y salarios del personal que labore para la comunidad, cada adquirente de cada apartamento del inmueble "Los Apamates" deberá contribuir con la cantidad de Quinientos Bolívares (Bs. 500,00) en el momento de protocolización del documento mediante el cual adquiera su apartamento. Igualmente, cada adquirente de cada puesto adicional para estacionamiento de vehículos, deberá contribuir, para los mismos fines, con la cantidad de Cien Bolívares (Bs 100.00) en la ocasión de la protocolización del documento mediante el cual adquiera el puesto de estacionamiento. Este fondo común estará destinado a sufragar los gastos comunes en la medida y proporción que le corresponda a cada apartamento o puesto adicional de estacionamiento de acuerdo a los porcentajes establecidos en los artículos 3.2 y 7.7 de este documento y serán repuestos en igual cantidad a los gastos mensuales habidos, prorrateados en la misma medida y proporción que les corresponda, por los diversos propietarios, de acuerdo con la demostración mensual que

presentará al Administrador. Capítulo V. Administración del Inmueble. Artículo 5.1. De la Administración y la Junta de Condominio. La Administración del inmueble "Los Apamates", corresponde a la Asamblea General de Co-propietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio esta integrada por tres co-propietarios y tres suplentes que llenarán sus faltas en orden a su elección; serán designada por la Asamblea de Co-propietarios y sus integrantes durarán un (1) año en sus funciones y podrán ser reelectos. De su seno, la Junta de Condominio elegirá el Presidente. La primera Junta de Condominio del inmueble "Los Apamates" será designada por la Asamblea de Co-propietarios, convocada por Inversiones Vista Alta C.A. a tal efecto, cuando hayan sido protocolizados los primeros 47 documentos de venta de apartamentos de los 63 que integran el inmueble. Las atribuciones, régimen de funcionamiento, deberes y derechos de la Junta de Condominio, son los que establece el Artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal vigente y su Reglamento y las señaladas en el Reglamento de Condominio "Los Apamates". Artículo 5.2. Del -

FABRIANO

Administrador. La Administración del inmueble estará a su cargo de la persona natural o jurídica que designe la Asamblea. No obstante, la Compañía Anónima "Inversiones Vara Alta C.A." podrá reservarse la facultad de administrar el inmueble, o designar unilateralmente un Administrador de su elección, por un período máximo de (1) año, contado a partir de la fecha de registro de este documento. En el caso de que fuere la Compañía Anónima "Inversiones Vara Alta C.A.", quién ejerciere la Administración, ella no estará obligada a prestar la caución que se refiere el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal. Los Administradores designados por la Asamblea de Propietarios durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones y podrán ser reelegidos. Artículo 53. Atribuciones y Deberes del Administrador. El Administrador tendrá las atribuciones y deberes señalados en artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal y las previstas en el Reglamento del Condominio. Capítulo VI De las Asambleas. Artículo 61. Asambleas. Su Carácter

Las Asambleas de Propietarios son Ordinarias o Extraordinarias. Artículo 6.2. Celebración. La primera Asamblea Ordinaria de Propietarios se celebrará a más tardar 30 días después de haberse protocolizado los documentos de venta del 75% de los apartamentos que constituyen el inmueble; y las siguientes, durante la primera quincena del mes de Septiembre de cada año. La primera Asamblea General de Co-propietarios procederá a designar la Junta de Condominio, a ratificar o destituir el Administrador designado por Inversiones Vara Alta C.A. y a nombrar nuevo Administrador si ese fuere el caso. Las Asambleas Extraordinarias podrán celebrarse en cualquier oportunidad, cuando ello sea requerido en interés de la comunidad. Artículo 6.3. Convocatorias. Las convocatorias serán efectuadas por el Administrador o por la Junta de Condominio, por propia iniciativa o a solicitud de un número de propietarios cuyo porcentaje en los bienes comunes sea igual o superior a un tercio (1/3) del valor total de los mismos. El texto de las convocatorias será fijado en la entrada principal del Edificio, e indicará el objeto de la misma y el lugar, día y hora en que

se celebrará la reunión. La fijación deberá hacerse con tres (3) días de anticipación, por lo menos, a la fecha señalada para la reunión. De ser posible, las Asambleas deberán ser convocadas para los días sábados, en horas de la tarde, o para días feriados. Todo propietario tendrá derecho a que se le convoque por telegrama, a su costo y riesgo, a cuyo efecto deberá participar por escrito al Administrador la dirección a la cual habría de serle remitido dicho telegrama. En atención a que la convocatoria por telegrama será, en todo caso, a costo y riesgo del propietario, en relación a la misma regirán las normas siguientes: a) El solo despacho de telegrama, cuya prueba derivará del recibo extendido por la correspondiente Oficina Telegráfica o por el duplicado de ese telegrama debidamente sellado, constituirá presunción indestructible del recibo del mismo por el propietario. b) Los gastos erogados por el Administrador con ocasión del envío del telegrama serán adicionados al recibo de los gastos comunes correspondientes al propietario interesado, sin

posibilidad ninguna para este de-
faccionar la suma de dinero re-
sultante. Artículo 6.4. Del Quorum.
Para la validez de las deliberacio-
nes, acuerdos y resoluciones de las
Asambleas, reunidas en atención a
una primera convocatoria, se reque-
rirá la presencia ó representación
de un conjunto de propietarios cu-
yo porcentaje en los bienes comu-
nes no sea inferior a los dos ter-
cios (2/3) del valor total de los mis-
mos. Si en la primera reunión no
hubiere quorum, se efectuará una segun-
da convocatoria con la misma antici-
pación indicada en el artículo anterior
para cuyo quorum será suficiente la
presencia ó representación de un con-
junto de co-propietarios cuyo porcen-
taje en los bienes comunes no sea
inferior al 50% del valor total de los mis-
mos. Y si a esta segunda reunión no
asistiere un número de propietarios
que represente al menos el cincuenta
por ciento (50%) del condominio, se pro-
cederá a una tercera y última convocatoria
siendo válidas las decisiones que se
tomaren en Asamblea, cualquier sea el
número de los asistentes. Artículo 6.5
De las Decisiones y su Aprobación. Todo
acuerdo o decisión de las Asambleas
deberán ser aprobadas por un conjun-
to de propietarios que represente, por
lo menos, las dos terceras (2/3) partes

FABRIANO

de los bienes comunes representados en las mismas, salvo en los casos en que por este documento o por efecto de la Ley de Propiedad Horizontal sea requerido el voto unánime de los propietarios. Los acuerdos y decisiones tomadas en las Asamblea obligarán a los propietarios, aun cuando no hubiere asistido a la reunión. Las Asambleas serán presididas por el Presidente de la Junta de Condominio y en su efecto, por alguno de los otros miembros de la misma, cuyo porcentaje de Condominio fuere mayor. De coincidir esta condición en los dos, se decidirá por sorteo entre ellos. No tendrán derecho a voto en las Asambleas aquellos propietarios que no estuvieren solventes en el pago de las sumas de dinero correspondientes a gastos de condominio o cargas comunes. Artículo 6.6. Del Derecho de Representación. Los propietarios podrán designar representantes a las Asambleas, mediante comunicación escrita dirigida al Administrador. Igualmente, por ese mismo medio, podrán sumar sus voto a lo que se decida la mayoría de los asistentes. Artículo 6.7. De las Actas

el Libro de Acuerdos de los Propietarios, debiendo ser suscrita por todos los asistentes: Artículo 6.8. Atribuciones de las Asambleas. Son atribuciones de las Asambleas de Propietarios, las siguientes: 1) Deliberar sobre toda materia de interés comúnes para los propietarios del inmueble; 2) Nombrar y remover al Administrador, y fijarle remuneración, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.3. sobre reserva de facultades en favor de la Compañía Anónima "Inversiones Vara Alta C.A."; 3) Designar anualmente a la Junta de Condominio; 4) Conocer y resolver en consecuencia, el informe y cuenta anual del Administrador. Artículo 6.9. De las Consultas a los Co-Propietarios. Para las decisiones concernientes a la administración y conservación de las cosas comunes, las asambleas generales de co-propietarios, pueden ser sustituidas por consultas a los propietarios de los apartamentos, hechas por escrito por el Administrador, o en su defecto por la Junta de Condominio, según lo establecido en los artículos 22 y 23 de la Ley de Propiedad Horizontal. Artículo 6.10. Reformas del Documento. La Asamblea de Propietarios, salvo lo inmodificable por este documento, podrá por unanimidad de los mismos, reformarlo total o parcialmente. Capítulo VII. Del Régimen de los Estacionamientos. Artí-

sello 7.1. De los Puestos de Estacionamientos. Tal como se indicó en el Artículo 1.4. del Capítulo I de este Documento, de los Noventa y Cinco (95) puestos de estacionamientos para vehículos existentes en el Condominio "Los Apamates", Sesenta y Tres (63) de ellos están destinados al uso exclusivo de los propietarios de cada uno de los apartamentos que lo integran y están distinguidos con las mismas siglas y nomenclatura que distinguen a todos y cada uno de dichos apartamentos, existiendo, por lo tanto, entre los apartamentos y esos 63 puestos de estacionamiento una correlación nomenclatural. Los restantes Treinta y Dos (32) puestos de estacionamiento distinguidos con la nomenclatura desde el 1-X hasta el 32-X, ambos inclusive, tal como se indica en los artículos 1.4 y 1.5 de este documento, están destinados a la venta, por separado de los apartamentos y son, por consiguiente, susceptibles de apropiación individual. Artículo 7.2. Plano de Estacionamiento. La distribución de los puestos dentro de los estacionamientos se especifica en su ubicación, área y nomenclatura, en el plano explicativo de los mismos, el cual forma parte del juego

de planos, a que se refiere el artículo 1.8. Artículo 7.3. Pertenencia en Uso. Al propietario de un apartamento distinguido con determinada sigla, corresponde el uso exclusivo del puesto de estacionamiento distinguido con la misma sigla. En caso de que no dispusiere de automóvil o no quisiere hacer uso del puesto que le corresponde, podrá ceder el uso a otros propietarios o a terceros, mientras sea él y su familia quienes habiten el apartamento. Artículo 7.4. Titularidad del Derecho de Propiedad de los Puestos de Estacionamiento. En los documentos de venta de los apartamentos se incluirá, como accesorio de cada uno de ellos, el puesto de estacionamiento que le corresponda, en los términos del artículo anterior. Artículo 7.5. Inseparabilidad de las Propiedades. Los derechos de propiedad que versan sobre un apartamento y el puesto de estacionamiento que le corresponde, tienen el carácter de inseparables. En consecuencia, ni Inversiones Tara Alta C.A., mientras sea propietaria, ni los futuros y eventuales adquirentes, podrán vender, enajenar en general, o gravar separadamente sus apartamentos y sus correspondientes puestos de estacionamiento, debiendo cualesquiera negociación sobre los mismos abarcar ambas propiedades y efectuarse con la misma o mismas personas

22

H-78 Nº 2116783

Artículo 7.6. Puestos Adicionales. Los Treinta y Dos (32) puestos adicionales para estacionamiento, no adscritos en propiedad a los dueños de apartamentos, podrán ser vendidos por Inversiones Vara Alta C.A. como propiedades individuales, a los mismos propietarios de apartamentos o a terceras personas. Igual derecho y prerrogativa tendrán los futuros y eventuales adquirentes de estos puestos adicionales de estacionamiento. Artículo 7.7. Obligaciones Derivadas de los Puestos Adicionales de Estacionamiento como Propiedades Individualizadas. El derecho de propiedad que se adquiere sobre los puestos adicionales de estacionamiento a los cuales se refiere el artículo anterior, tanto por propietarios de apartamentos del inmueble "Los Apamates", como por terceras personas ajenas a la comunidad, no concederá a los primeros porcentaje mayor en los bienes comunes, como tampoco mayores derechos en las Asambleas de Copropietarios o en la administración del inmueble, y no concederá a los segundos derecho alguno en dichos bienes comunes, ni voz ni voto en las Asambleas. No obstante, en ambos supuestos, quienes adquieran dichos

puesto adicionales si estarán obligados a contribuir a las cargas y gasto comunes del condominio, en proporción de Setenta y Seis Ciennmilésimas (0.00076) del valor total del inmueble, o sea Cero Entero con Setenta y Seis Milésimas por Ciento (0.076%) de dicho valor total. Las contribuciones mensuales así recaudadas de los propietario de puestos adicionales de estacionamiento pasarán a engrosar el fondo comun del condominio. Artículo 2.8. Del Destino y Uso de los Puestos de Estacionamiento. Ninguna persona, sean cuales fueren los derecho que tenga sobre uno o más apartamentos o puestos de estacionamiento del inmueble "Los Apamates", podrá dar otro destino o uso a los puestos de estacionamiento situados en dicho inmueble, de los cuales sea propietario, ya sean éstos de los adscrito a cada apartamento o de los adicionales, que el de estacionamiento de vehículo, y en consecuencia, está prohibido usarlos para hacer construcciones de cualquier índole sobre los mismo, cerrarlo o usarlo como depósito de mercancías, materiales, maquinarias o cualquier otra cosa. Artículo 2.9. Reglamento de los Estacionamientos. El Administrador del inmueble elaborará un Reglamento de Uso de los Estacionamientos y lo someterá a la Asamblea de Propietarios, para su aprobación. Autorización. Yo, Luis Rapposte-

FABRIANO

23

H-78 Nº 2116787

na Loggiodice, mayor de edad, casado, Economista, Cédula de Identidad Nº V-3.647.650, domiciliado en Maracaibo, facultado por el Banco Hipotecario del Lago C.A., según consta de documento protocolizado en la Oficina Subalterna del 3er Circuito de Registro del Distrito Maracaibo del Estado Zulia el día 16 de Julio de 1979, bajo el Nº 4, Protocolo 3er, Tomo Unico, declaro que mi representada da su consentimiento en la forma expresada en la Ley de Propiedad Horizontal, para que el inmueble que se encuentra hipotecado a su favor, al cual se refiere el presente documento de condominio pueda ser enajenado por apartamento, esto es, por el sistema de Propiedad Horizontal y que está en todo de acuerdo con los términos del presente documento.

[illegible]

[illegible]

[illegible]

Por Jerry H. Crespo, Italia, casado, mayor de edad, venezolano, de este domicilio, con cedula de Identidad No: 4529599, fue la persona que se presentó y firmó en el Poder que al pie aparece firmado por los ciudadanos Victoria Alto Franco, con cedula de Identidad Nacionalidad, casada, domiciliada, fueron bien habidas de Identidad No: 12788, 3647659, respectivamente, ambos mayores de edad, venezolanos, domiciliados en Maracaibo, Estado Zulia, y Mélida de Crespo, también venezolana de la cédula de Identidad No: 1062716, 3880292, respectivamente, todos de este domicilio, y registrados bajo el No: 15 folio 77 de 99, Tomo 4, Segundo Registro Mercantil No: 31734, Libro 19, Nacional, Libro Especial: 40, Folio 1, Tomo 23, Libro Diario 20, Folio 168. El Registro de Comercio, los Planos, el Registro de Comercio, los Permisos de Habitabilidad, Licencia, los Constancias de Bomberos y Sanidad, y según consta en el Expediente de Transferencia No: 110, 255, 324, 356, 357, y que fueron vistos y revisados por los abogados Jefes de Oficina del Registro Inmobiliario del Municipio Maracaibo, y Registro Mercantil del Municipio Maracaibo.

Maracaibo

Oficina de Registro Inmobiliario
ADMINISTRADOR: GEORGIC [illegible]
RECAUDADOR SUBALTERNO [illegible]
CUCUTA DEL DTTO. MARACAIBO
ESTADO ZULIA

FABRIANO

hecho de su conocimiento en la forma especificada en la Ley de Propiedad Horizontal; para que el inmueble que se encuentra hipotecado a su favor, de acuerdo al régimen del presente documento debe considerarse afectado en su gravamen hipotecario, este, por el sistema de Propiedad Horizontal y que está en todo de acuerdo con los términos del presente documento. Enterados: vale

Suscrito

Fundaffa

Maracaibo, siete (07) de febrero de mil novecientos ochenta y uno (1981). El anterior documento solicitado por el Dr. Rafael Díaz B, presentado para su registro por Henry A. Rangel, hábil, casado, contador, venezolano, de este domicilio, con cédula de Identidad No. 4529595, fué leído, comprobado y firmado por sus otorgantes: Salomón Molto Manguncasado, y Luis Pappalardo Troggiodice, venezolano, debidamente identificados, presentan cédulas de Identidad No. 109388 y 3647659, respectivamente, ante mí y los testigos instrumentales que suscriben: indistintos Maria Bienvenida Díaz y Nilda de Rangel, hábiles, portadores de cédulas de Iden-

tidad por 1062716 y 2880292, — respectivamente, habiéndose pagado todos, en conjunto los derechos según Planilla No: 31734-Timbres Generales: 9, Notar: 16, Derecho Especial: 40, Papel Sellado: 23, Sello Fiscal: 20, Total Bs. 108. El Registro de Comercio, la Alcaldía, el Reglamento de Condominio, los Permisos de Habitabilidad y Sanitario, las Constancias de Bomberos y Fiscal, se agregan al cuaderno de comprobantes bajo los No: 108, 353, 354, 355, 356 y 357 respectivamente. Asimismo, se traslada a las Oficinas del Banco Hipotecario del Lago S.A., situadas en el Municipio Baruta, Caracas, Distrito Federal. Revisión: Aida L. Pietra b. 1-2-80. Redacción: Ramón Ruiz Arayo: 7-2-80.

Enrique Mendoza Díaz

Enrique Aida de Borges.

El Registrador