

REGLAMENTO PARCIAL N° 1 DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 1°.- Las enajenaciones o gravámenes de los apartamentos o locales sometidos a la Ley de Propiedad Horizontal, cuyo documento de condominio se hubiese protocolizado antes de la promulgación de la Ley, se registrarán, en lo referente a la determinación de las cosas comunes y a los derechos inherentes a cada apartamento o local sobre esas cosas, por las normas, estipulaciones y definiciones contenidas en dicho documento de condominio.

Artículo 2°.- Para la definición del destino que debe darse a los puestos de estacionamiento en aquellos casos en que el permiso de construcción haya sido expedido por las autoridades competentes antes de la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal, se aplicarán las normas siguientes:

Si se trata de una edificación cuya área de estacionamiento comprenda un número de puestos inferior al número de apartamentos o locales de comercio u oficina el estacionamiento se considerará como un local susceptible de ser enajenado o gravado como un todo.

Si se trata de una edificación cuya área de estacionamiento comprenda un número de puestos más del doble del número de apartamentos o locales, el vendedor también podrá enajenar o gravar el estacionamiento como un todo.

En los casos que anteceden el documento de condominio deberá hacer constar que la enajenación total del estacionamiento comporta la obligación por parte del adquirente de no cambiar el destino del local y destinarlo exclusivamente como estacionamiento público, conforme las previsiones que afecten a éstos.

En todos los demás casos, salvo las excepciones establecidas en este reglamento o en otros que dicte el Ejecutivo Nacional para determinar áreas de una ciudad por razones de desarrollo urbano, el documento de condominio deberá asignar un puesto de estacionamiento por lo menos, a cada uno de los apartamentos o locales del edificio, el cual deberá enajenarse conjuntamente con éstos y sin que pueda ser objeto de una enajenación o gravamen independiente del apartamento respectivo.

Artículo 3°.- Siempre que se trate de una edificación realizada antes de la vigencia de la Ley, en una zona en la cual las ordenanzas municipales no exigen la construcción de sótanos o áreas de estacionamiento, esto es, en aquellas donde se permiten la construcción de edificios sin estacionamiento, el constructor podrá, si opta por incluir puestos de estacionamiento en la construcción, enajenar o gravar éstos como un todo bajo la condición de que el adquirente lo destine exclusivamente a estacionamiento público.

Artículo 4°.- Por necesidades de desarrollo urbano, los puestos de estacionamiento de los edificios que se construyan en las áreas de la ciudad de Caracas que más adelante se delimitan e identificar como áreas ‘A’ y ‘B’, se regirán por las siguientes normas particulares:

Si se trata de edificaciones destinadas exclusivamente para oficinas o locales comerciales o ambos usos combinados, en los cuales el número de puestos de estacionamiento sea el doble o más del número de oficinas y locales, el estacionamiento deberá destinarse a servicio público y enajenarse o gravarse como tal.

Si se trata de edificios con apartamentos para viviendas y oficinas y locales comerciales, en los cuales el número de puestos de estacionamiento sea por lo menos el doble al número de apartamentos y locales, el estacionamiento podrá dividirse de manera de asignar un puesto a cada apartamento, local y oficina y destinar el resto a una enajenación independiente con la condición de que sólo se utilicen como estacionamiento público. Si tal división no fuese físicamente posible conforme a los permisos de construcción o por otras razones, el documento de condominio deberá prever el manejo del estacionamiento de manera que garantice su utilización como estacionamiento público, conforme a las disposiciones de este artículo.

ZONA “A”.- Desde la esquina de Carmelitas hacia el sur hasta el Silencio; de allí hacia el Este por la Avenida Lecuna y la Avenida Bolívar hasta la Plaza Venezuela: se sigue hacia el Este por la Avenida Lincoln hasta Chacaito: de allí al Norte hasta tomar hacia el oeste por la Avenida Libertador y siguiendo luego por a Avenida Andrés Bello y la Avenida Urdaneta, hasta Carmelitas, punto de partida.

ZONA "B”.- Toda el área comprendida entre dos líneas imaginarias situadas a 600 metros al Norte del eje de la Avenida Francisco de Miranda y 600 metros al Sur del eje de la misma Avenida en toda su extensión, limitando al Oeste con a Quebrada Chacaito y al Este con la Avenida Luís Roche y la Avenida Ávila de Altamira.

Artículo 5°.- En aquellos programas de construcción de viviendas definidos como Área de Asistencia I en a Ley de Política Habitacional, e inclusive para aquellos programas previstos en el Parágrafo Único del Artículo 14 de a referida Ley, no se requerirá la asignación de un puesto de estacionamiento para cada unidad de vivienda, si el documento de condominio establece normas que garanticen puestos de estacionamiento de uso preferente para los residentes del respectivo condominio.