

LA LEY VENEZOLANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE 1958 *

SUMARIO

I. *Introducción.*—II. *Principios generales de la ley.*—1. Carácter obligatorio y supletorio de los textos legales.—2. Régimen de enajenación de apartamentos en particular de inmuebles hipotecados.—3. Cuestiones terminológicas.—III. *Análisis de la ley.*—1. Esfera de aplicación de la ley.—2. Apartamentos, cosas y gastos comunes y problemas conexos: a) Apartamentos; b) Cosas comunes; c) Gastos comunes; d) Destrucción y ruina del inmueble; e) Seguro del inmueble.—3. Administración: a) Administradores; b) Acuerdos de los propietarios.—4. Documentos de condominio.—5. Enajenación de apartamentos: a) Registro de títulos de derechos sobre apartamentos y su contenido; b) Sanciones en caso de enajenación a título oneroso sin otorgamiento de documento registrado. c); Enajenación de apartamentos pertenecientes a inmuebles hipotecados; d) Ventas de apartamentos por cuotas.—IV. *Conclusiones*

INTRODUCCION

En el intervalo de un año, Venezuela se ha dado dos leyes sobre la propiedad de apartamentos. La primera, de 3 de junio de 1957, publicada en la Gaceta Oficial N^o 25.383, del 17 de junio de 1957, denominada Ley de Propiedad de Apartamentos, se proponía completar las escasas disposiciones del Código Civil sobre la materia. Se fundamentaba parcialmente, en antecedentes argentinos, bolivianos, colombianos, cubanos, chilenos, franceses y uruguayos y tenía por objeto principal las relaciones entre los propietarios de los distintos apartamentos. La enajenación de apartamentos estaba contemplada sólo en cuatro artículos de la Ley, de

* Ponencia presentada por la delegación de Venezuela al Primer Congreso Interamericano de la Industria de la Construcción.

los cuales uno, relativo a la enajenación de apartamentos de un inmueble dado en garantía hipotecaria, no figuraba en el proyecto y había sido introducido en el Congreso Nacional.

No obstante, como algunos comentarios de prensa habían adelantado, en la práctica surgieron situaciones difíciles, justamente en relación a los adquirentes de apartamentos de inmuebles hipotecados. En efecto, en algunos casos en que luego se ventiló, incluso, la imputación de estafa, los propietarios de dichos inmuebles y vendedores de los apartamentos resultaron insolventes, por lo cual los acreedores hipotecarios ejecutaron la hipoteca quedando sin defensa aquellos adquirentes que habían comprado los apartamentos por cuotas y poseían como único título un documento privado. En consecuencia, después de haberse dictado el Decreto N° 304, de 20 de junio de 1958, publicado en la Gaceta Oficial de 30/6 de 1958, concerniente a los Bancos Hipotecarios Urbanos, cuyo objeto principal consiste en dar préstamos a largo plazo, lo cual abría nuevos horizontes al comercio de inmuebles obviando los inconvenientes de los préstamos a corto plazo, la Junta de Gobierno por Decreto de fecha 15 de septiembre de 1958, publicado en la Gaceta Oficial N° 25.760, del mismo día, puso en vigor un nuevo cuerpo legal, intitulado Ley de Propiedad Horizontal.

Este decreto-ley del 15 de septiembre de 1958 se distingue de la Ley anterior especialmente en dos aspectos. En primer lugar, atribuye al documento de condominio carácter obligatorio, contrariamente al texto anterior que declaraba facultativo el denominado por la propia ley "Reglamento de Comunidad". En segundo lugar comprende disposiciones dirigidas a remediar la situación de los adquirentes de apartamentos de inmuebles hipotecados, suprimiendo simultáneamente el artículo 32 de la ley derogada, que resultó ineficaz en la práctica, según el cual en la enajenación de apartamentos, a crédito o al contado, de un inmueble que estuviera dado en garantía hipotecaria, se haría constar expresamente la existencia del gravamen, so pena de nulidad, que podía pedir cualquiera que tuviera interés, excepto el vendedor. En efecto, dicha disposición no protegía a los adquirentes interesados en quedarse en el apartamento y no en la anulación del contrato, siendo de poco valor económico el derecho a la devolución de las cuotas pagadas, contra un vendedor, generalmente insolvente en el momento crítico.

Desde otro punto de vista, respecto a las relaciones entre los propietarios de apartamentos, el decreto-ley repite el texto de la ley anterior,

exceptuadas algunas modificaciones que resultan de los nuevos principios establecidos, y salvo ciertas correcciones de forma.

II. PRINCIPIOS GENERALES DE LA LEY

1. *Carácter obligatorio y supletorio de los textos legales.*—Sin perjuicio de lo relativo a la enajenación de apartamentos, en lo que concierne a las relaciones entre los propietarios, la ley contiene un gran número de normas supletorias, de acuerdo con el sistema adoptado por el artículo 697 del Código Civil y por la inmensa mayoría de los antecedentes extranjeros. En efecto, al menos desde este aspecto, una legislación detallista e imperativa es imposible porque las situaciones que pueden plantearse son susceptibles de presentar una amplia gama de variaciones según el mayor o menor número de los apartamentos que existen en el mismo inmueble, la naturaleza de las relaciones entre los diversos propietarios, las características de la construcción y otros factores análogos.

La ley de 1957 preveía que un Reglamento de Comunidad elaborado por los interesados, o sea, por el propietario o los propietarios del inmueble, o los propietarios de los apartamentos, respectivamente, precisara los derechos y obligaciones de los distintos propietarios de apartamentos y estableciera limitaciones y ventajas, regulara la administración de las cosas comunes y, en general, proveyera el buen régimen interno del inmueble. Sin embargo, no se imponía la obligación de elaborar un reglamento sino que se establecían las normas supletorias necesarias para permitir el funcionamiento del régimen a falta de aquél, por considerar que el campo de aplicación de la ley se extendía a situaciones en que resultaría injustificadamente oneroso para los interesados la elaboración de todo un reglamento.

La nueva ley, por el contrario, exige, con carácter obligatorio, que antes de proceder a la enajenación de cualquiera de los apartamentos de un edificio, el propietario o los propietarios del inmueble declaren por documento, protocolizado en la correspondiente Oficina Subalterna de Registro, su voluntad de destinarlo a ser enajenado por apartamentos. Este documento llamado de condominio, necesariamente deberá contener la descripción del terreno y del edificio, con indicación de los títulos inmediatos de adquisición; los pisos, apartamentos y dependencias de que consta; la descripción de las cosas comunes general del edificio y de las cosas comunes limitadas a cierto número de apartamentos, con expresión de cuáles son esos apartamentos; la indicación precisa del

destino dado al edificio; el valor que se da al edificio y el que se atribuye a cada apartamento, fijándose de acuerdo con estos valores básicos el porcentaje que tengan los propietarios sobre las cosas comunes y sus derechos y obligaciones en la conservación y administración del edificio; los gravámenes que pesen sobre el inmueble; y cualquiera otras circunstancias que interese hacer constar (artículo 24).

2. *Régimen de enajenación de apartamentos, en particular, de inmuebles hipotecados.*—Por las razones señaladas en la parte 1, se han dictado normas muy detalladas relativas a la enajenación de apartamentos. Sin entrar en este lugar en particularidades, lo que se hará más adelante, se destaca la anulabilidad, a solicitud del adquirente, del contrato de enajenación a título oneroso que establezca la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación (artículo 31, encabezamiento). Si el enajenante recibe todo o parte del precio antes del otorgamiento respectivo, será castigado con prisión de cinco a veinte meses, a instancia del adquirente (artículo 31, aparte único). Conforme a lo dispuesto en el artículo 32, no podrá registrarse, so pena de anulabilidad, a solicitud del adquirente, ningún título de propiedad o de cualquier otro derecho sobre un apartamento perteneciente a un inmueble dado en garantía hipotecaria si no se hiciere constar en el mismo documento la existencia de dicho gravamen.

Acaso la disposición más interesante de la ley, para la cual pueden citarse, entre otros, antecedentes franceses (ver, recientemente, E. Kischewsky-Broquisse, *Les sociétés de construction et la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements*, 1958, Nos. 165, 171, 291), es la del artículo 33. Establece dicho artículo que la enajenación de apartamentos que formen parte de un inmueble hipotecado produce de pleno derecho la división de la hipoteca, tanto en lo que respecta a su objeto como en lo que se refiere a la persona del deudor, en proporción al valor atribuido a cada apartamento. Así, en los contratos de venta se estipulará que sólo una parte del precio se pague al vendedor, correspondiendo la otra al acreedor hipotecario. Se ha llegado a esta solución sólo después de muchas discusiones. Con anterioridad se habían rechazado varios proyectos tendientes a dejar a los interesados la libertad de encontrar, en el caso concreto, el camino más adecuado para proteger los intereses de los compradores, pero estableciendo un contralor estatal de los contratos o de la persona de los vendedores. Entre los remedios propuestos figuraba la constitución de un fideicomiso, en el sentido de la

ley de 1956, sobre el precio de venta de los apartamentos, para que los compradores paguen al fiduciario, especialmente a un banco y éste, a su vez, entregue una parte de lo recibido al vendedor y otra al acreedor hipotecario, con el fin de amortizar la hipoteca.

3. *Cuestiones terminológicas.*—Contrariamente a la ley de 1957, el nuevo ordenamiento legal en su título ha utilizado la expresión “Propiedad Horizontal”, por considerarlo más acorde y objetivo, aunque lo decisivo no es una división de un edificio en apartamentos. Por la misma razón, usa la palabra “apartamento”, en vez de “apartamiento”, empleada por el contrario, por la Ley de 1957, conforme al Diccionario de la Academia Española.

III. ANALISIS DE LA LEY

1. *Esfera de aplicación de la ley.*—El encabezamiento del artículo 1º reafirma el principio admitido por el Código Civil, de que los distintos apartamentos de un inmueble podrán pertenecer a diversos propietarios, y determina el orden de las fuentes legales aplicables a la propiedad de apartamentos al ordenar la aplicación de las normas de la ley especial en primer lugar y en segundo término, la de las normas del Código Civil que no se opongan a aquélla.

El aparte único del mismo artículo, para delimitar mejor el campo de aplicación de la ley, precisa que a los efectos de ésta sólo se considerarán apartamentos las construcciones independientes que tengan salida a la vía pública, directamente o a través de determinado espacio común, sea que ocupen todo o parte de un piso, o más de uno. En consecuencia, los inmuebles divididos en partes pertenecientes a distintos propietarios permanecerán sometidos al régimen del Código Civil, y en particular, a las disposiciones del artículo 697 *ejusdem*, cuando aquellas partes no constituyan apartamentos.

2. *Apartamentos, cosas y gastos comunes y problemas conexos.*—El título primero enuncia los principios fundamentales relativos a los apartamentos y a las cosas comunes.

a) *Apartamentos.*—El artículo 2º aclara que los apartamentos podrán transmitirse, gravarse y ser objeto de toda clase de actos jurídicos entre vivos o *mortis causa* con independencia del inmueble de que forman parte.

El artículo 3º regula el uso y disfrute de cada apartamento. Las limitaciones allí establecidas resultan de la naturaleza de la propiedad horizontal, en razón de la cual el propietario del apartamento debe utilizarlo conforme el destino dado al inmueble, tomando en consideración los intereses legítimos de los demás propietarios. Se destaca en particular el dispositivo de la letra e) que prohíbe construir nuevos pisos sin el consentimiento unánime de los propietarios.

b) *Cosas comunes*.—Después de haber definido y circunscrito los derechos de los propietarios relativos a sus apartamentos, la ley pasa a fijar reglas respecto a las cosas comunes:

Los artículos 4º y 5º distinguen entre las cosas comunes a todos los apartamentos y las que sólo lo son a algunos de ellos.

Las primeras son las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad y conservación del inmueble; o para permitir el uso y goce de todos y cada uno de los apartamentos. El párrafo único del artículo 4º enumera las cosas que se presumen comunes a todos los departamentos; pero el texto sólo establece una presunción al respecto, ya que algunas de las cosas incluidas en la enumeración, como por ejemplo, vestíbulos y escaleras, pueden ser comunes sólo a algunos de los dichos apartamentos e inclusive de la propiedad exclusiva de uno solo de ellos. Además, son cosas comunes a todos los apartamentos las expresamente indicadas como tales en el Documento de Condominio, por ejemplo los apartamentos rentables destinados al pago de los gastos comunes.

Las cosas comunes a algunos de los apartamentos son las necesarias sólo para la existencia, seguridad, salubridad y conservación de esos determinados apartamentos; o para permitir su uso y goce; y las declaradas expresamente como tales en el Documento de Condominio.

El artículo 6º establece que los derechos de cada propietario sobre las cosas comunes son inherentes a la propiedad del respectivo apartamento e inseparables de ella, de modo que se entenderán comprendidas en cualquiera de los actos a que se refiere el artículo 2º.

Al solo efecto de determinar los derechos y obligaciones de los propietarios en la administración de las cosas comunes, el artículo 7º ordena que se fije en el Documento de Condominio un porcentaje que represente el valor atribuido a cada apartamento en relación con la totalidad del inmueble. Dicha estimación no impedirá, en forma alguna, que cada propietario asigne a su apartamento el valor que le convenga para toda clase de actos o negocios jurídicos. Una vez fijado, el porcentaje no podrá

variarse sino por acuerdo unánime de los propietarios de los apartamentos, mediante una modificación del Documento de Condominio (artículo 27).

El artículo 8º establece el principio general de que cada propietario podrá servirse de las cosas comunes según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. En relación de ello, se dispone también, que no podrá pedirse la división de las cosas comunes sino en los casos en que lo autorice la ley misma o el Documento de Condominio. Por otra parte, conforme al artículo 9º, las mejoras de las cosas comunes no podrán efectuarse a expensas comunes sino con el acuerdo del 90% de los propietarios que pueden ser todos los propietarios o sólo algunos según se trate de cosas comunes a todos o a algunos de los apartamentos. Cuando las innovaciones ordenadas por los propietarios fueren, a juicio de cualquiera de la minoría, de costo excesivo, o contrarias al Documento de Condominio, o a la Ley, o perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta la controversia por el procedimiento correspondiente al interdicto de obra nueva; pero la resolución del 90% de los propietarios no será por eso suspendida, sin una orden expresa de dicha autoridad.

c) *Gastos comunes*.—La ley reglamenta ampliamente el régimen de los gastos comunes.

El artículo 10 establece que son gastos comunes a los propietarios de todos los apartamentos o a algunos de ellos, según los casos, los causados por la administración, conservación y reparación de las cosas comunes; los acordados como tales por los propietarios correspondientes; y los declarados comunes por el Documento de Condominio o por la Ley.

Conforme al artículo 11 los propietarios deben contribuir a los gastos comunes; pero pueden liberarse de esa obligación mediante el abandono de su apartamento a favor de los demás propietarios, lo que envuelve también el abandono de sus derechos en las cosas comunes. El artículo 12 vincula al apartamento la mencionada obligación del propietario, en el sentido de que el adquirente del apartamento responde incluso por los gastos causados antes de su adquisición, sin perjuicio de su eventual recurso contra el enajenante. Además, para impedir que una serie sucesiva de enajenaciones frustre el cobro de las contribuciones, se mantiene la responsabilidad del enajenante por su contribución en los gastos comunes, si estaba en mora de ellos con anterioridad a la enajenación.

Las contribuciones para cubrir los gastos comunes podrán ser exigidas por el administrador del inmueble, o por el propietario que hubiere pagado sumas que correspondan aportar a otro propietario. Para facilitar el cobro, el artículo 13 establece que las actas de asambleas inscritas en el Libro de Acuerdos de los Propietarios, y los acuerdos inscritos por el administrador en el mismo libro, cuando estén respaldados por los comprobantes que exige la Ley, harán fe contra el propietario demandado, salvo prueba en contrario; y asimismo atribuye fuerza ejecutiva a las planillas o liquidaciones que por gastos comunes pase la administración a los propietarios. El artículo 14 confiere a los créditos correspondientes un privilegio sobre todos los bienes muebles del deudor, privilegio al cual se da preferencia sobre el especial indicado en el ordinal 4º, del artículo 1871 del Código Civil, aunque se lo pospone a los demás privilegios generales y especiales establecidos en el mismo Código. Con el deseo de acentuar la tutela de los créditos en referencia se extiende a los mismos la disposición del artículo 1876 del Código Civil, de manera que dichos créditos se colocan subsidiariamente sobre el precio de los inmuebles del deudor, con preferencia a los créditos quirografarios (artículo 14).

d) *Destrucción y ruina del inmueble.*—Por último, el Título Primero regula las situaciones resultantes de la destrucción o ruina total o parcial del inmueble.

El artículo 15 establece que, en caso de destrucción o ruina total del inmueble o de destrucción o ruina de una porción del mismo que represente las tres cuartas partes de su valor, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de las cosas comunes en las que tenga participación. Igual derecho corresponderá a cualquier propietario si el inmueble amenaza ruina en las proporciones dichas. Sin embargo, cuando hubiere un número de propietarios cuyos porcentajes excedan de las tres cuartas partes del valor del inmueble total, éstos tendrán derecho a adquirir, a justa regulación de expertos, la parte o partes de los propietarios minoritarios que reiterasen su voluntad de realizar la división del mismo inmueble.

Conforme al artículo 16, cuando la destrucción o amenaza de ruina del inmueble no alcanzare las proporciones indicadas en el artículo 15, los propietarios, por la mayoría ordinaria prevista por la ley, o la que prevea el Documento de Condominio, resolverán acerca de la reconstrucción de las cosas comunes. Asimismo se determina que, si se acordare

la reconstrucción, los gastos correspondientes serán considerados como gastos comunes.

e) *Seguro del inmueble*.—Las leyes de algunos países establecen la obligación de asegurar al inmueble, en especial, contra incendio. El legislador venezolano, por el contrario, parte de la idea de que en el país no existe un interés tan acusado como para imponer dicho seguro en forma obligatoria. Por otra parte, no siendo obligatorio el seguro, no habría razón para establecer que la mayoría de los propietarios pueda obligar a los demás a que contraten tal seguro. En efecto, el objeto de él sería un riesgo que afectaría en su mayor parte a la propiedad exclusiva de los apartamentos, material en el cual, en principio, no existe razón alguna para tomar acuerdos por mayoría. Si uno o más propietarios quieren protegerse contra el riesgo de incendio u otro siniestro, pueden asegurar sus apartamentos y sus participaciones en los bienes comunes sin necesidad de imponer obligaciones a los demás propietarios. Obsérvese, sin embargo, que conforme al artículo 9, de la nueva Ley de Bancos Hipotecarios Urbanos, las construcciones que se hipotequen en garantía de los préstamos otorgados por dichos bancos deberán estar asegurados contra incendios, a satisfacción del banco acreedor.

3. *Administración*.—El Título Segundo disciplina el régimen de la administración.

a) *Administradores*.—El artículo 17 de la ley deja al Documento de Condominio la más amplia libertad para regular esta materia, y se contenta con establecer como norma supletoria la designación de un administrador, que puede ser una persona natural o jurídica, nombrada por la mayoría de los propietarios por el período de un año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o de reelegirla por períodos iguales. A falta de designación oportuna de administrador, y en particular cuando no hay mayoría suficiente para designarlo, aquél será designado por el Juez de Departamento o Distrito, a solicitud de cualquiera de los propietarios. El nombramiento, en este caso, deberá recaer preferentemente en uno de los propietarios. En todo caso, la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato. El administrador deberá prestar garantía suficiente a juicio de los propietarios y, asimismo, si tuvieren algún interés en tal garantía, del enajenante de los apartamentos y del acreedor hipotecario (véase más adelante el N^o 4).

El artículo 18 enumera las funciones del administrador. Las funciones enumeradas, como lo establece la letra c) del artículo, pueden ser aumentadas por el Documento de Condominio.

Entre las funciones enumeradas destacamos la de ejercer en juicio la representación de los propietarios en asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, o en cualquier otro, previo acuerdo de los propietarios (letra e); y la de presentar dentro del mes siguiente a la fecha de la terminación de su período un informe de su actuación, el cual será sometido a los propietarios para su aprobación o improbación, quienes en este último caso decidirán también acerca del ejercicio de la eventual acción de responsabilidad.

Entre las obligaciones del administrador se encuentran, además, la de realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de cosas comunes (letra b). No obstante, el artículo 19 prevé que si no hay administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por sí solo los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad, y tendrá derecho a repetir de los demás el pago proporcional de los gastos hechos mediante las justificaciones pertinentes.

b) *Acuerdos de los propietarios.*—Salvo lo previsto en los artículos 18 (letra b) y 19, todo lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes será resuelto por los propietarios de los apartamentos, o por los de aquellos a los cuales estén afectadas dichas cosas, según los casos (artículo 20).

Los artículos 21 y 22 establecen el régimen supletorio al respecto.

Habida cuenta del régimen dictado para la sociedad de responsabilidad limitada (artículo 330 del Código de Comercio), y de las experiencias hechas en el pasado acerca de la dificultad de reunir las asambleas de los propietarios, se establece como regla que las consultas a los propietarios sobre los asuntos sometidos a su decisión, así como las respuestas de éstos, se harán por correspondencia o por cualquier otro medio que asegure la autenticidad de la declaración (artículo 21, encabezamiento). Igualmente se establece que, salvo disposición contraria de la ley o del Documento de Condominio, ya que la norma es supletoria (artículo 20, aparte único), los acuerdos se tomarán por una mayoría de los propietarios interesados que representen, por lo menos, dos tercios del valor atribuido, a los efectos del artículo 7º, a la totalidad del inmueble

o de los apartamentos correspondientes (artículo 21, encabezamiento). Si dentro de los ocho días siguientes a la consulta del último propietario interesado, el administrador no hubiera recibido un número de respuestas que permita dar por aprobada o negada la proposición consultada, se procederá a otra consulta. El acuerdo se tomará entonces, salvo que la ley exija la unanimidad, por los votos que representen más de la mitad del valor atribuido a los apartamentos cuyos propietarios hayan hecho llegar sus respectivos votos al administrador antes de los ocho días siguientes a la segunda consulta hecha al último interesado (artículo 21, primera parte, y 22, tercera parte).

El administrador comunicará a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos en un libro empastado y foliado que se denominará Libro de Acuerdos de Propietarios y conservará los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas (artículo 21, última parte).

Por otra parte, el artículo 22 de la ley permite al administrador que, cuando lo estime conveniente, convoque una asamblea de los propietarios, y lo obliga a hacerlo cuando se lo exijan propietarios que representen por lo menos un tercio del valor atribuido a la totalidad del inmueble o a los apartamentos correspondientes.

El mismo artículo 22, ampliado en la última reforma, regula la convocatoria de la asamblea, el lugar de su celebración y su presidencia, el número de concurrentes suficientes para tomar el acuerdo en cuestión y las formalidades que deben cumplirse.

Asimismo, se dispone que si no concurre a la asamblea un número de propietarios suficientes como para resolver los asuntos sometidos a su consideración, se hará una consulta por los medios señalados en el artículo 21 (correspondencia, etc.), y se computará la mayoría como en el caso de la segunda consulta prevista por el mismo artículo.

El artículo 23 establece la obligatoriedad de los acuerdos tomados por los propietarios y fija las reglas para su impugnación por violación de la ley, del Documento de Condominio o por abuso de derecho. El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado; pero el juez, discrecionalmente y con las precauciones necesarias, puede decretar dicha suspensión como medida preventiva a solicitud de parte interesada. Estas disposiciones constituyen una sólida protección de las minorías y aun de los propietarios particulares contra los excesos de la mayoría.

4. *Documento de condominio.*—Al protocolizar el Documento de Condominio, cuyo contenido hemos indicado (*supra*, bajo II, 1), el Registrador estampará las notas marginales a que se refiere el artículo 1926, del Código Civil. Se le acompañarán, a fin de que le sean agregados: el cuaderno de comprobantes, los planos explicativos del inmueble, sus dependencias e instalaciones y, en su caso, los de sus modificaciones esenciales (artículo 24). Si el inmueble estuviere hipotecado, no se protocolizará el documento en referencia a menos que conste en forma auténtica el consentimiento del acreedor hipotecario, disposición que debe vincularse con la relativa a la división de la hipoteca en razón de la enajenación de los apartamentos.

La ley pone de relieve la importancia de lo dispuesto al castigar al deudor hipotecario contraventor, con prisión de cinco a veinte meses a instancia del acreedor hipotecario, pena cuya medida corresponde a la fijada por el artículo 464, del Código Penal, para el delito de estafa. Al Registrador que protocolizare el documento sin que conste el consentimiento del acreedor hipotecario se le impondrá multa de diez a mil bolívares con arreglo a lo previsto en la Ley de Registro Público y en caso de reincidencia será destituido de su cargo. Esta doble imposición de sanciones se explica por la idea del legislador de que el acreedor hipotecario debe ser protegido, incluso en caso de negligencia del Registrador. Por tanto, el delito del deudor hipotecario —no correctamente circunscrito en el texto legal, ya que dicho deudor no puede contravenir una disposición que prohíbe la protocolización— consiste en el hecho de hacer protocolizar el Documento de Condominio en las circunstancias descritas. Cuando el Registrador negase la protocolización, el deudor hipotecario sólo podría ser penado por tentativa (artículos 7, 80 y 82 del Código Penal; ver Jiménez de Asúa, *La Ley y el Delito*, N.º 296 y, acerca de la delimitación entre tentativa y delito frustrado, N.º 298).

Una disposición paralela establece que en el documento constitutivo de la hipoteca sobre el inmueble destinado a ser enajenado por apartamentos, debe indicarse tal destinación y hacer mención expresa de los datos de registro del Documento de Condominio (artículo 26). Además de sancionar al Registrador que protocolice un documento constitutivo de hipoteca que no contenga tales indicaciones, se castiga con las mismas penas establecidas en el artículo 25, al deudor hipotecario contraventor. Se debe objetar igualmente esta redacción por no indicar claramente el hecho punible, el cual, al parecer, como en la hipótesis del artículo 25, sólo se consuma (ver, también, artículo 1879 del Código Civil) con la

protocolización del documento sin las indicaciones, realizada por iniciativa del deudor hipotecario.

El Documento de Condominio puede ser modificado por unanimidad por los propietarios de los apartamentos, con las mismas formalidades que la ley exige para su elaboración, sin perjuicio de los derechos adquiridos de terceros (artículo 27). Sus disposiciones, incluso las modificadas, producirán efectos asimismo frente a los causahabientes de los otorgantes de cualquier título, de modo que tales personas no pueden considerar que dicho documento constituya para ellos *res inter alios acta* (artículo 28).

5. *Enajenación de apartamentos.* a) *Registro de títulos de derechos sobre apartamentos y su contenido.*—La ley comprende, en su Título Cuarto, en primer término, dos preceptos reformados que en la ley de 1957 figuraban en el título relativo a Disposiciones especiales en materia de registro (artículos 29 y 30). Se prohíbe al Registrador, apercibiéndolo con sanción de multa, el registro de los títulos de propiedad o cualquier otro derecho sobre un apartamento si no se han cumplido las formalidades relativas a los planes explicativos del inmueble y el Documento de Condominio. Tales títulos deben contener las menciones correspondientes al registro del respectivo Documento de Condominio; la designación del apartamento, con expresión del área correspondiente, situación, número o letra que lo distinga y demás circunstancias que sirvan para hacerlo conocer distintamente; el porcentaje que represente el valor atribuido al apartamento en relación con el fijado a la totalidad del inmueble.

b) *Sanciones en caso de enajenación a título oneroso sin otorgamiento de documento registrado.*—Se ha puesto de relieve, en la parte II, 2, la anulabilidad del contrato de enajenación cuando se establezca la obligación de pagar todo o parte del precio antes de que se otorgue el correspondiente documento registrado de enajenación. La misma sanción civil acarreará la estipulación de que el adquirente se obligue por letra de cambio u otro documento negociable antes de la protocolización del correspondiente título. Igualmente se extiende la sanción penal ya señalada *supra*, establecida contra el enajenante que recibe todo o parte del precio antes del otorgamiento respectivo, al caso de recepción del pago de letra de cambio u otro documento negociable por el cual se haya obligado el (en la *Gaceta Oficial* se dice por un error de imprenta “al”) adquirente frente al enajenante, o a un tercero en razón de la

enajenación siempre que dicho pago ocurra antes del respectivo otorgamiento (artículo 31).

La trascendencia de dicha extensión no resulta clara. El adquirente puede pagar la letra de cambio u otro documento negociable al enajenante o a un tercero. En el primer caso, dado que la entrega de dichos documentos no ha producido novación (artículo 121, del Código de Comercio) y subsiste la obligación resultante del contrato de enajenación, la recepción del pago del documento negociable por el enajenante puede considerarse como recepción del precio, en el sentido de la disposición principal; en efecto, el pago extingue no sólo la obligación cambiaria sino a la vez el crédito dirigido al pago del precio, de modo que no cabe distinguir entre recepción del pago de la letra y recepción del precio. Por otro lado, la disposición extensiva no comprende el segundo caso de que el vendedor descuenta la letra de cambio, y, el comprador, en carácter de deudor cambiario, pague antes del otorgamiento del documento registrado de enajenación al tercer portador, al cual normalmente, a saber, cuando la transmisión haya sido hecha como consecuencia de una combinación fraudulenta, no puede oponer la anulabilidad de la estipulación fundamental, que constituye una excepción fundada en las relaciones personales del vendedor y del comprador (artículo 425 del Código de Comercio). La disposición extensiva, como precepto penal, no puede ser ampliada por vía de analogía aun cuando hubiese sido deseable contemplar, asimismo, aquella hipótesis.

c) *Enajenación de apartamentos pertenecientes a inmuebles hipotecados.*—Como sanción de la prohibición de registrar el título de propiedad, o de cualquier otro derecho, sobre un apartamento perteneciente a un inmueble dado en garantía hipotecaria si no se hiciere constar en el mismo documento la existencia de dicho gravamen, la ley prevé la anulabilidad, a solicitud del adquirente. No obstante, en realidad, dicha anulabilidad no concierne al registro sino al contrato (ver la redacción del artículo 32, de la ley de 1957). El Registro advertirá, además, al adquirente la existencia del gravamen y de todos sus particulares, dejando constancia de ello en la correspondiente nota de registro; en caso de omisión, se le impondrá multa (artículo 32). En esta última disposición, la ley procura obtener que los interesados incluyan la mención de referencia o no realicen la operación. No se ha establecido una sanción penal especial pudiendo ser aplicable, sin embargo, en caso de cumplirse la totalidad de sus requisitos, el artículo 464 del Código Penal (estafa).

La división de la hipoteca, en razón de la enajenación de apartamentos, constituye una excepción a la regla del artículo 1877, primer aparte, del Código Civil; sin embargo, fuera del alcance de la ley especial esa regla queda en vigor, aunque el artículo 37 de la misma, cuando dice que se derogan cualesquiera otras disposiciones que se opongan al cumplimiento de la presente ley, podría originar alguna duda. Al efecto de la división en el documento de enajenación, se indicará el monto de la hipoteca con que queda gravado el apartamento y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante, después de deducido de dicho precio lo que le corresponda a su parte proporcional en el monto de la hipoteca. Sólo respecto de la parte del precio que ha de pagarse al enajenante podrá emitirse letras de cambio u otros documentos negociables; sin embargo, la violación de dicha disposición no sería oponible a los terceros adquirentes de los documentos emitidos a favor del acreedor hipotecario. Tanto los pagos que deba hacer el adquirente al enajenante, como los que deba hacer al acreedor hipotecario se harán por intermedio de la administración del inmueble, salvo pacto en contrario (artículo 33). Esta disposición no incluye los pagos que el adquirente haga a un tercero al cual el enajenante haya descontado una letra de cambio recibida.

Las disposiciones penales, al menos fuera del Derecho penal administrativo, contemplan, tradicionalmente, como posibles infractores sólo a las personas físicas. En los casos en que esté en juego la conducta de una persona jurídica, resulta a menudo difícil aplicarlas a las personas físicas que hayan obrado por ella. Por esto, en las leyes modernas, frecuentemente se conmina con pena a los administradores de sociedades que no hayan cumplido o hayan violado determinadas obligaciones que incumben a la sociedad. Así, vgr., ha ocurrido en el artículo 31, de la Ley de Fideicomisos de 1956. En igual sentido, el artículo 34 de la Ley de Propiedad Horizontal, establece que en caso de que el vendedor o deudor hipotecario sea una persona jurídica, las sanciones penales previstas recaerán sobre sus administradores responsables, a saber, aquellos a cuyo cargo estén las operaciones de referencia.

d) *Ventas de apartamentos por cuotas.*—Desde otro punto de vista, las ventas de apartamentos por cuotas plantean problemas similares a los que en relación con los bienes muebles fueron resueltos por la Ley de Ventas con Reserva de Dominio de 1955. En efecto, la situación preponderante que de ordinario tienen los vendedores respecto de los com-

pradores de apartamentos crea el peligro de que mediante cláusulas contractuales prácticamente impuestas se sacrifiquen en forma desmesurada los intereses de los compradores. Para evitarlo se han dictado varias disposiciones que ya se encontraban en la ley de 1957.

Inspirado en el artículo 14 de la Ley de Ventas con Reserva de Dominio y en el artículo 19, letra b) de la Ley de Inquilinato, la ley dispone que en las ventas de apartamentos por cuotas no podrá estipularse que la falta de pago de una o más cuotas cause la resolución del contrato o la pérdida del beneficio del término por las cuotas sucesivas, sino después de transcurridos cuarenta y cinco días de la fecha del vencimiento de la primera cuota insoluta. Ello no obsta para que el vendedor, incluso antes de transcurrido ese lapso, ejerza otros derechos o acciones derivadas de la falta de pago y, en particular, la acción de cumplimiento (artículo 35).

Siguiendo el antecedente del artículo 15 de la Ley de Ventas con Reserva de Dominio, la ley prevé que resuelta una venta de apartamento por cuotas, el vendedor tiene derecho a una justa compensación por el uso del apartamento, la cual consistirá en el equivalente al monto del interés legal sobre el precio fijado por las partes en el contrato resuelto, sin que ello impida reclamar los daños y perjuicios si hubiere lugar a ello.

Igualmente, se dispone que si se ha convenido que las cuotas pagadas queden a beneficio del vendedor a título de indemnización el juez, según las circunstancias, podrá reducir la indemnización convenida si el comprador ha pagado ya más de una cuarta parte del precio del apartamento (artículo 36).

Por último, para evitar que se eluda la ley, se ordena que las disposiciones anteriores se apliquen cualquiera que sea la denominación que las partes den al contrato, así como también a las promesas de venta y a los arrendamientos con opción de compra (artículo 37).

IV. CONCLUSIONES

Las normas atinentes al régimen de la propiedad de apartamentos, sustancialmente idénticas en las leyes de 1957 y de 1958, salvo en lo concerniente al Documento de Condominio, han dado al parecer, resultados satisfactorios, lo que, sin embargo, apenas ha sido puesto de relieve, ante los casos espectaculares que hicieron evidente la necesidad de completar la ley de 1957 mediante disposiciones susceptibles de proteger a

los adquirentes de apartamentos de inmuebles hipotecados, por lo general, gente no versada en la materia y de recursos modestos. Las nuevas disposiciones no tocan a las relaciones jurídicas preexistentes a la Ley de 1958 (artículos 1 y 3 del Código Civil), en particular, no alivian la situación de aquellos adquirentes que hayan pagado parte del precio y estén en peligro de ser desalojados por el acreedor hipotecario, luego de la insolvencia del enajenante y del deudor hipotecario. En estos supuestos podrían encontrarse soluciones mediante la intervención del Banco Obrero.

En lo que concierne al futuro, la Ley cuyas disposiciones penales son en parte discutibles, no sólo desde el aspecto de su redacción, sino también respecto a su necesidad, y a la cual, ante la no obligatoriedad del Documento de Condominio en la ley de 1957, hubiera convenido agregar una disposición transitoria (ver artículo 34, del texto de 1957), se esfuerza en proteger a los adquirentes sin poner en peligro el financiamiento de las construcciones. Con el primer objeto, sin cuyo logro total no se hubiese podido superar el estancamiento de las ventas, que se había presentado en razón de lo anteriormente expuesto, la disposición del artículo 31 de la ley, hace en la práctica necesario el otorgamiento del documento registrado de enajenación. Por efecto de los artículos 32 y 33, resulta efectivamente asegurado que en los títulos relativos a los derechos sobre un apartamento perteneciente a un inmueble dado en garantía hipotecaria, conste la existencia de dicho gravamen, y que en el documento de enajenación se indique el monto de la hipoteca con que el apartamento queda gravado después de la división de la misma y la parte del precio que deba pagar el adquirente al enajenante.

Por otra parte, es cierto que, el nuevo régimen dificulta el otorgamiento de préstamos a corto plazo para esta clase de construcciones, dado que en el futuro la hipoteca no será una garantía adecuada para ellas. No obstante, aparte de la conveniencia de que las edificaciones no sean realizadas por empresas de tan pocos recursos que no puedan ofrecer garantías distintas, la continuación de la situación anterior, además de la carencia de demanda por falta de confianza, habría, necesariamente originado una paralización total de este tipo de construcción por falta de demanda. Desde otro punto de vista, el principio de la división de la hipoteca puede, tal vez, obstaculizar en algunos casos, hasta el otorgamiento de hipotecas a largo plazo, por obligar al acreedor hipotecario a tratar, en un momento dado, con una pluralidad de deudores, en vez de uno solo. Hay que destacar, sin embargo, el precepto legal de que todos los pagos

de los adquirentes se hagan normalmente por intermedio de la administración del inmueble. Pero, sobre todo, la constitución de Bancos Hipotecarios Urbanos ejercerá una influencia favorable sobre la concesión de préstamos hipotecarios, incluso para las construcciones en referencia.

Dentro de un orden de ideas distinto, por imposibilitar maniobras en perjuicio del acreedor hipotecario, resultan oportunas las disposiciones que establecen que si el inmueble estuviese hipotecado, no podrá ser destinado para ser enajenado por apartamentos, sin el consentimiento del acreedor hipotecario (artículo 25) y si se diere en garantía hipotecaria un inmueble destinado para tal fin, tal destinación deberá indicarse en documento constitutivo de la hipoteca (artículo 26).

Sería interesante cambiar ideas en el Primer Congreso Interamericano de la Industria de la Construcción, sobre la materia en cuestión y en particular, acerca de las experiencias hechas en otros países americanos respecto a la enajenación de apartamentos por medio de cuotas, especialmente de inmuebles hipotecados. En algunos de esos países, vgr., en la Argentina, se plantean, además, problemas no previstos en la ley venezolana, como el del control estatal sobre los precios de los apartamentos.

Roberto GOLDSCHMIDT,
Director del Instituto de Derecho
Privado de la Universidad Central
de Caracas (Venezuela).