

**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE**

**JUZGADO DECIMO CUARTO DE MUNICIPIO DE LA CIRCUNSCRIPCION
JUDICIAL DEL AREA METROPOLITANA DE CARACAS**

DE LAS PARTES Y SUS APODERADOS

PARTE ACTORA: Sociedad Mercantil **INVERSIONES ANIMIS, C.A.**, domiciliada en Caracas, inscrita ante la oficina de Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, el día 15 de febrero de 1993, bajo el N° 7, Tomo 58-A-Sgdo., representada por su Presidente ciudadano **ANTONIO PAGLIERI CARPICO**, venezolano, mayor de edad, de este domicilio y titular de la cédula de identidad Numero V-9.880.915.

APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE ACTORA: Ciudadano **PEDRO J. RAMIREZ PERDOMO**, abogado en ejercicio, de este domicilio e inscrito en el Inpre-Abogado bajo el Nro. 8.791.

PARTE DEMANDADA: Sociedad **INVERSIONES QUIAMARE, C.A.**, domiciliada en Caracas, inscrita en el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, bajo el N°1, tomo 7-A-Pro., en fecha 04 de abril de 1984, representada por su Presidente, ciudadano **JOSE DE LA PAZ GARCIA**, venezolano, mayor de edad, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad Numero V-5.885.095.

APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA: Ciudadano **LUCIO ATILIO GARCIA**, abogado en ejercicio, inscrito en el Inpre-Abogado bajo el Nro. 5.563.

OBJETO DE LA DEMANDA: NULIDAD DE ACTA DE ASAMBLEA.

SENTENCIA: DEFINITIVA

EXPEDIENTE: 0-1.564.

**-I-
NARRATIVA**

La presente causa se inicia con libelo de demanda introducido por ante el Tribunal Distribuidor de Turno, Juzgado Décimo Quinto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas y en virtud del sorteo correspondiente de fecha 09 de diciembre de 2003, fue asignado su conocimiento, sustentación y decisión ante este Juzgado Décimo Cuarto de Municipio de esta misma Circunscripción Judicial.

Cursa al folio 4 del presente expediente diligencia de fecha 17 de diciembre de 2003, suscrita por la parte actora mediante la cual consigno a los fines de la admisión de la demanda los siguientes recaudos: 1)- Copia fotostática de los Estatutos Sociales de la compañía **INVERSIONES ANIMIS, C.A.**, el cual cursa a los folios 05 al 11 del expediente. 2)- Copia fotostática de la solicitud de Notificación Judicial, cursante a los folios 12 al 16 del expediente.

3)- Copia fotostática del documento referente a los Edificios Internacional y Poggio Morello, la cual cursa a los folios 17 al 21 del expediente. 4)- Copia fotostática de la primera convocatoria para la asamblea de fecha 28 de octubre de 2003, cursante al folio 22 del expediente. 5)- Copia fotostática de la segunda convocatoria para la asamblea de fecha 12 de noviembre de 2003, cursante al folio 23 del expediente.

Admitida como fue la demanda en fecha ocho (8) de enero de 2004, por los trámites del procedimiento breve, el Tribunal ordenó el emplazamiento de la parte demandada para el acto de la contestación.

Por diligencias de fecha 5 de febrero de 2004, la parte actora otorgó poder apud acta al abogado **PEDRO J. RAMIREZ PERDOMO**, identificado anteriormente, y consigno copia fotostática del Acta de Asamblea Extraordinaria presentada ante el Registro Mercantil Segundo de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital y Estado Miranda, en fecha 07 de junio de 2002, la cual quedó inscrita bajo el N° 15, Tomo 82-A-Sgdo., donde consta la representación que se acredita, tal como se evidencia de los folios del 27 al 29 del presente expediente. En esa misma fecha consignó copias simples del documento de condominio de los edificios Poggio Morillo e Internacional que riela a los folios 31 al 121, ambos inclusive del expediente.

Por auto de fecha 11 de Febrero de 2004, el Tribunal acredita al mencionado abogado como apoderado judicial de la parte actora y en esa misma fecha, se libró la respectiva compulsas.

En fecha 29 de abril de 2004, el Alguacil de este Despacho estampo diligencia y dejó constancia de haberse trasladado al domicilio de la parte demandada a fin de practicar su citación, y por cuanto, le fue imposible la misma, consignó la compulsas y el recibo de citación sin firmar.

Por diligencia de fecha 11 de junio de 2004, la parte actora solicitó la citación de la parte demandada mediante correo certificado con aviso de recibo, siendo acordada por auto de fecha 15 de junio de 2004, de conformidad con el artículo 219 del Código de Procedimiento Civil.

En fecha 22 de junio de 2004, compareció por ante este Tribunal el Alguacil Accidental, y consignó la copia de la plantilla de aviso de recibo por citación por correo certificado N° 178, consignado ante la oficina receptora del Instituto Postal Telegráfico de Carmelitas, en fecha 21 del citado mes y año, debidamente firmada y sellada por la funcionaria de la mencionada oficina.

Por auto de fecha 6 de julio de 2004, el tribunal dio por recibido el acuse de recibo de citaciones y notificaciones judiciales procedentes del Instituto Postal Telegráfico de Venezuela, y ordenó agregarlo a los autos previa su lectura por secretaria a fin de que surta sus efectos legales.

Cumplida la actividad citatoria y llegada la oportunidad de la contestación de la demanda en fecha 8 de julio de 2004, compareció por ante este Tribunal el ciudadano **JOSE DE LA PAZ GARCIA**, en su carácter de Presidente de la empresa demandada, quien debidamente asistido por el abogado **LUCIO ATILIO GARCIA**, identificado anteriormente, dio contestación a la demanda, y opuso como defensa de fondo la falta de cualidad de su representada para sostener la presente acción; negó, rechazó y contradujo lo expuesto por la parte en su libelo de demanda; negó que su representada haya violado normativa alguna del documento de condominio del edificio Poggio Morillo; negó en forma absoluta que su representada haya realizado convocatoria extraordinaria de asamblea de co-propietarios del edificio Poggio

Morillo; negó en forma absoluta que su representada haya tomado decisión alguna en la asamblea de co-propietarios del edificio Poggio Morillo, celebrada en fecha 12 de diciembre de 2003, negó en forma absoluta que su representada sea sujeto pasivo de la presente acción de nulidad de asamblea intentada en su contra por la parte actora; impugnó y desconoció los documentos anexos al libelo de la demanda y por último pidió que se declare sin lugar la presente acción por todos los fundamentos de hecho y de derecho por él expresados con su correspondiente condenatoria en costas, siendo que mediante diligencia de esa misma fecha otorgó poder apud acta al citado abogado y consignó recaudos.

Mediante diligencia de fecha 08 de julio de 2004, la representación actora rechazó los argumentos de la parte demandada en cuanto a que no tiene cualidad para sostener el presente juicio, y afirmó que si la tiene, por cuanto entre los argumentos expuestos en la demanda está el hecho de haber convocado a una asamblea de co-propietarios, lo que evidentemente es una manifestación de tal cualidad que no fue ejercida por los co-propietarios de dichos edificios.

En fecha 12 de julio de 2004, ambas partes promovieron pruebas, las cuales fueron admitidas por auto de fecha 14 de julio de 2004.

Mediante diligencia de fecha 19 de Julio de 2004, la representación judicial de la parte demandada apeló formalmente de la admisión de la prueba de exhibición de documento acordada por el Tribunal, por cuanto no cumple con los requisitos de ley del artículo 436 del Código de Procedimiento Civil.

En fecha 19 de julio de 2004, siendo la oportunidad fijada por este Tribunal para que se llevara a efecto el acto de exhibición de documento, previo anuncio se dejó constancia de la no comparecencia de la parte demandada.

Mediante diligencia de fecha 21 de julio de 2004, el apoderado actor, promovió copia certificada emanada del Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil y del Transito del Área Metropolitana de Caracas, expedidas en fecha 21 de julio de 2004, cuyos originales cursan en el expediente N° 4787, que corresponden a un recibo de condominio del edificio Poggio Morillo, emitida por **INVERSIONES QUIAMARE, C.A.**, a fin de probar que dicha empresa actúa como administradora de ese condominio. Igualmente promovió carta de fecha 23 de mayo de 2003, dirigida a **INVERSIONES QUIAMARE, C.A.**, recibida el 26 de mayo de 2003.

En fecha 22 de julio de 2004, este Tribunal negó la apelación ejercida por la parte demandada referente al auto de fecha 14 de julio de ese año que admitió la prueba de exhibición de documento promovida por el actor. En esa misma fecha admitió las pruebas promovidas por el accionante en fecha 21 de julio de 2004.

Por diligencia de fecha 26 de julio de 2004, la representación judicial de la parte demandada impugnó y desconoció la carta de fecha 23 de mayo de 2003, cursante al folio 271 del expediente.

Por auto de fecha 26 de julio de 2004, el Tribunal previo el cómputo de Ley, dijo vistos y entró en estado de dictar sentencia de conformidad con el Artículo 890 del Código de Procedimiento Civil.

Mediante diligencia de fecha 02 de agosto de 2004, el apoderado judicial de la parte demandada solicitó copias certificadas a fin de interponer recurso de hecho ante la negativa de la apelación, lo cual fue acordado por auto de

fecha 03 de agosto de 2004, y en esa misma fecha siendo la oportunidad para dictar sentencia de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 890 eiusdem, este Tribunal acordó diferir la misma. Cursa a las actas procesales, sentencia emanada de la alzada que declaró con lugar el recurso de hecho interpuesto por la parte demandada y ordenó oír la apelación interpuesta contra el auto de fecha 14 de julio de 2004 en un solo efecto, de conformidad con el artículo 402 del Código de Procedimiento Civil, sin que hasta la presente fecha conste a los autos la resulta de la apelación interpuesta por la parte demandada

-II-

MOTIVOS DE HECHO Y DE DERECHO PARA DECIDIR

Constituye principio cardinal en materia procesal, el llamado principio dispositivo contenido en el Artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, aquel conforme al cual el Juez debe decidir conforme a lo alegado y probado en autos por las partes, sin que pueda sacar elementos de convicción fuera de estos, ni suplir excepciones o argumentos de hecho no alegados ni probados. El anterior precepto establece los límites del oficio del juez, pues, para el no puede existir otra verdad que la que resulta de los alegatos y actividad probatoria de las partes debiendo en consecuencia atenerse a estos alegatos para decidir.

Se trata de un requisito, de que la sentencia debe contener decisión con arreglo a las pretensiones deducidas y a las excepciones o defensas opuestas, según el Ordinal 5º del Artículo 243 eiusdem, lo que significa que el Juez está obligado a decidir sobre las cuestiones propuestas o planteadas por las partes porque el límite de toda controversia judicial está circunscrito por los hechos alegados como fundamento de la pretensión en el libelo de la demanda y los hechos aducidos como fundamento de las excepciones o defensas propuestas en la oportunidad de la contestación de la demanda, quedando de esta manera trabada la litis, razón por la cual con posterioridad a estos actos no pueden las partes traer nuevos hechos al proceso que alterarían la relación procesal ya cerrada.

En consecuencia, este Tribunal debe determinar si la presente acción encuadra en la normativa invocada a tales efectos:

En este orden de idea, estipulan los Artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 de la Ley de Propiedad Horizontal, lo siguiente:

Artículo 18:

“La administración de los inmuebles de que trata esta Ley corresponderá a la Asamblea General de Copropietarios, a la Junta de Condominio y al Administrador. La Junta de Condominio, deberá estar integrada por tres copropietarios por lo menos y tres suplentes que llenarán sus faltas en orden a su elección; será designada por la Asamblea de Copropietarios y sus integrantes durarán un (1) año en ejercicio de sus funciones y podrán ser reelectos. De su seno se elegirá un Presidente. La junta deberá constituirse en un plazo no mayor de sesenta (60) días, luego de haberse protocolizado la venta del setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos y locales y será de obligatorio funcionamiento en todos los edificios regulados por esta Ley. La Junta de Condominio decidirá por mayoría de votos y tendrá las atribuciones de vigilancia y control sobre la Administración que establezca el reglamento de la

Presente Ley y, en todo caso tendrá las siguientes: a) Convocar en caso de urgencia a la Asamblea de Copropietarios; b) Proponer a la Asamblea de Copropietarios la destitución del Administrador; c) Ejercer las funciones del Administrador en caso de que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo; d) Velar por el uso que se haga de las cosas comunes y adoptar la reglamentación que fuere necesaria; e) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del Administrador.”

Artículo 19:

“La Asamblea de Copropietarios designará por mayoría de votos por una persona natural o jurídica para que desempeñe las funciones de Administrador por un periodo de (1) año, sin perjuicio de revocarla en cualquier momento o reeligirla por periodos iguales. A falta de designación oportuna del Administrador, este será designado por el Juez de Departamento o Distrito, a solicitud de uno o más de los copropietarios. El nombramiento que efectúe el Juez 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 la Asamblea de Copropietarios de los apartamentos y del acreedor hipotecario a que se refiere el artículo 38. El administrador contratado inicialmente por el enajenante de los inmuebles que comprenda esta Ley, deberá ser reelegido o revocado por la Asamblea de Copropietarios en la oportunidad de la designación de la Junta de Condominio.”

El Artículo 20:

“Corresponde al Administrador: a) Cuidar y vigilar las cosas comunes; b) Realizar o hacer realizar los actos urgentes de administración y conservación, así como las reparaciones menores de las cosas comunes; c) Cumplir y velar por el cumplimiento de las disposiciones del documento de condominio, de su reglamento y de los acuerdos de los propietarios; d) Recaudar de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos y expensas comunes y si hubiere apartamentos y rentables propiedad de la comunidad recibir los cánones de arrendamiento y aplicarlos a los gastos comunes; en caso de que lo recaudado supere a los gastos comunes, los propietarios por mayoría, podrán darle un destino diferente u ordenar su distribución; e) Ejercer un juicio la representación de los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes, debidamente asistidos por abogados o bien otorgando el correspondiente poder. Para ejercer esta facultad deberá estar debidamente autorizado por la Junta de Condominio, y de acuerdo con lo establecido en el respectivo documento. Esta autorización deberá constar en el Libro de Actas de la Junta de Condominio; f) Llevar la contabilidad de los ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, en forma ordenada y con la especificación necesaria, así como conservar los comprobantes respectivos, los cuales deberán ponerse a disposición de los propietarios para su examen durante días y horas fijadas con conocimiento de ellos; g) Llevar los libros de: a) Asamblea de propietarios, b) Actas de la Junta de Condominio, c) Libro Diario de la contabilidad. Estos libros deberán ser sellados por un Notario Público o Juez de Distrito en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble; h) Presentar informe y cuenta anual de su gestión. Parágrafo Único: La violación o incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones a que se refiere este artículo, por parte del administrador, dará

lugar a su destitución, sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que haya lugar.”

El Artículo 21:

“El Administrador, o si este no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por si solos los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad y tendrá derecho de requerir de los demás el pago proporcional de los desembolsos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.”

El Artículo 22:

“Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a todos los apartamentos será resuelto por los propietarios. Lo concerniente a la administración y conservación de las cosas comunes a algunos apartamentos será resuelto por los propietarios A falta de disposición en el documento de condominio, se aplicara lo dispuesto en los dos artículos siguientes.”

El Artículo 23:

“Las consultas a los propietarios sobre los asuntos que deban someterse a su decisión conforme al articulo anterior, así como las respuestas de los propietarios respectivos, se hará por escrito. Los acuerdos salvo disposición contraria de la Ley, se tomarán por mayoría de los propietarios interesados que representen por lo menos dos tercio del valor atribuido, para que el efecto del articulo 7º, a la totalidad del inmueble o de los apartamentos correspondientes. Si dentro de los ocho (8) días siguientes a la consulta del ultimo propietario interesado, el administrador no hubiere recibido un numero de respuestas que permita dar por aprobada o negada la proposición consultada, se procederá a una nueva consulta. En tal caso, para la aprobación de la proposición consultada se requiere siempre que la Ley no exija unanimidad, el voto favorable de los que representen mas de la mitad del valor atribuido a los apartamentos cuyos propietarios hubieren hecho llegar su voluntad al administrador dentro de los ocho (8) días siguientes a la segunda consulta hecha al ultimo interesado. El Administrador comunicará por escrito a todos los propietarios el resultado de la votación, asentará los correspondientes acuerdos en el libro de acuerdo de los propietarios y conservara los comprobantes de las consultas dirigidas y de las respuestas recibidas.”

El Artículo 24:

“No obstante lo dispuesto en el articulo anterior, el administrador puede, si lo estima conveniente convocar a una asamblea de los propietarios interesados para deliberar sobre los asuntos a que se refiere el articulo 22, y debe hacerlo cuando se lo exijan los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor básico del inmueble o de los apartamentos correspondientes. Los propietarios interesados pueden ocurrir al Juez de Distrito o Departamento de la respectiva jurisdicción para que convoque la Asamblea cuando el administrador por cualquier causa deje de convocarla. Las asambleas se celebraran con preferencia en el inmueble y serán presididas por el Presidente de la Junta de Condominio o la persona que designe la asamblea en caso de su ausencia. La Asamblea de los Propietarios no puede deliberar sin la presencia de todos los interesados, a menos que conste en forma fehaciente que todos han sido invitados a la reunión con tres (3) días de anticipación por lo menos. La Asamblea tendrá por validamente constituida cuando haya sido convocada por un periódico que circule en la localidad, con la

anticipación predicha, y un ejemplar de la convocatoria haya sido fijado en la entrada o entradas del edificio. El administrador dejará con la misma anticipación, en cada apartamento, una convocatoria, sin que el incumplimiento de este requisito conlleve a la nulidad de la asamblea. Si a la asamblea no concurriere un número de propietarios suficientes como para tomar el acuerdo correspondiente, se procederá a realizar una nueva consulta por los medios indicados en el artículo anterior y la decisión se tomara por la mayoría establecida en el primer aparte del mismo. De toda asamblea se levanta Acta que se estampará en el Libro de Acuerdos de los propietarios, suscrita por los concurrentes.”

El Artículo 25:

“Los acuerdos de los propietarios tomados con arreglo a los artículos precedentes serán obligatorios para todos los propietarios. Cualquier propietario podrá impugnar ante el Juez los acuerdos de la mayoría por violación de la Ley o del documento de condominio o por abuso de derecho. El recurso deberá intentarse dentro de los treinta (30) siguientes a la fecha de la asamblea correspondiente o de la comunicación de la decisión hecha por el administrador si el acuerdo si el acuerdo hubiere sido tomado fuera de la asamblea. Si no se hubiere convocado la asamblea o si no se hubiese participado el acuerdo tomado fuera de ella, los treinta (30) días indicados se contarán a partir de la fecha en que el recurrente hubiere tenido conocimiento del acuerdo. El recurso del propietario no suspende la ejecución del acuerdo impugnado, pero el Juez discrecionalmente y con las precauciones necesarias, puede decretar esta suspensión provisionalmente a solicitud de parte interesada. A los efectos de este artículo se seguirá el Procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Civil para los juicios breves.”

Asimismo, dispone el **Artículo 1.354** del Código civil, que:

“Quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertado de ella debe por su parte probar el pago o el hecho que ha producido la extinción de su obligación.”

Por su parte, el **Artículo 506** ejusdem, determina:

“Las partes tienen la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho. Quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertado de ella, debe por su parte probar el pago o el hecho extintivo de la obligación...”

De igual forma establece el Documento de Condominio de los Edificios Internacional y Poggio Morillo, protocolizado ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito de Registro Público del Municipio del Estado Miranda, en fecha 29 de noviembre de 1965, bajo el N° 31, Tomo 9, Protocolo Primero, de la Ubicación, Descripción y Destino de los Inmuebles.

Artículo Primero: Que el inmueble está sujeto al régimen contemplado por la Ley de Propiedad Horizontal, y que está integrado por las parcelas Nros. 3 y 4, del Plano de Fraccionamiento de la Urbanización La Carlota y los Edificios denominados “INTERNACIONAL” y “POGGIO MORELLO”, situado en el lugar denominado Los Dos Caminos, Municipio Díaz Rodríguez del Estado Miranda.

Artículo Vigésimo Sexto: el inmueble a que se refiere el presente documento de condominio, será administrado por la persona que designe la mayoría de los propietarios de apartamentos, reunidos en asamblea, mediante votación secreta y a proposición de cualquiera de ellos. El administrador así

nombrado, sin perjuicio de que el mandato sea revocado en cualquier momento, durará en sus funciones un (1) año y podrá ser reeligido indefinidamente, por periodos iguales.

Artículo Vigésimo Séptimo: la asamblea de propietarios convocada y reunida conforme a las previsiones de este documento, hará cada año en el mes de enero la designación del administrador.

Artículo Trigésimo Tercero: si el administrador lo estimara conveniente o si la ley lo exige o lo dispone la autoridad judicial competente o lo solicita un numero de propietarios que representen por lo menos 1/3 del valor total del inmueble, deberá convocar mediante escrito, telegrama u otro medio que asegure la autenticidad de la invitación y la efectiva entrega al propietario. También podrá la asamblea convocarse igualmente mediante aviso publicado en el diario matutino que circule en Caracas, y del cual se fijará un ejemplar en el vestíbulo de entrada del inmueble. La asamblea estará constituida validamente cuando estuvieren presentes todos los propietarios y de no ser así se procederá a una nueva convocatoria al menos dos días con antelación a la reunión. Esta convocatoria deberá publicarse en la prensa de acuerdo con lo establecido anteriormente y se considerará que habrá quórum si estuvieran presentes al menos las dos terceras partes del edificio, calculado en la forma prevista en este instrumento.

De igual forma establece el Artículo Trigésimo Séptimo: se requerirá la mayoría de los propietarios que representen por lo menos noventa por ciento (90%) del valor total del inmueble: 1) Para designar la Junta Consultiva, que deberá estar formada por tres co-propietarios o propietarios del condominio del inmueble una vez vendido el cincuenta y uno (51%) del total del área vendible.

Así las cosas, este Tribunal pasa a sentenciar la presente causa de la siguiente forma:

MOTIVACION PARA DECIDIR AL FONDO

La parte actora demanda a la empresa Inversiones Quiamare, C.A, en su carácter de administrador del Edificio Poggio Morello, C.A., en ocasión a que realizó dos convocatorias extraordinarias a fin de tratar los siguientes puntos: la nueva elección de la junta de condominio a causa de la falta de cualidad como propietario de dos de sus miembros principales electos en la asamblea anterior; ratificar las decisiones tomadas y aprobadas por la asamblea anterior y la aprobación de los trabajos de reparación del sistema original de distribución y suministro del gas directo a los apartamentos y asesoría técnica; señala el actor que, la primera convocatoria fue efectuada para celebrarse el día 28 de Octubre de 2003, a las 7:00 p.m., en cuya fecha no hubo quórum suficiente y luego, la segunda convocatoria para llevarse a efecto el día 12 de noviembre de 2003, a las 7:00 p.m., ambas en la sede del edificio Poggio Morello.

Alega que dichas convocatorias adolecen de defecto, por no haber sido realizadas para los dos edificios que están regulados por el mencionado documento de condominio para que mediante el acuerdo mayoritario se designen a los integrantes de la Junta de Condominio e incluso al Administrador.

Alegó igualmente que, la empresa nombrada anteriormente, hizo ambas convocatorias sin cumplir con lo establecido en el documento de condominio, al no convocar a los co-propietarios del edificio Internacional, como lo exige el

mencionado documento que es único para ambas edificaciones y el cual no puede ser separado y además deben y tienen el derecho a participar como integrantes de la junta de condominio, pretendiendo darle cumplimiento a los puntos expuestos en las convocatorias mencionadas anteriormente, y es por ello que ocurre ante este Tribunal mediante el presente procedimiento para impugnar y que en su sentencia se declare la nulidad tanto de las convocatorias realizadas por la nombrada administradora, así como nulas las decisiones tomadas en la asamblea vertida en acta levantada el día 12 de noviembre de 2003, que consta en el Libro de Actas de Asambleas de Co-Propietarios del Edificio Poggio Morello, en poder de la administradora nombrada, con fundamento en el artículo 25 de la Ley de Propiedad Horizontal, por lo que demanda a la Sociedad Inversiones Quiamare, C.A., con domicilio en Caracas, y con su sede en la Urbanización Bello Campo, Avenida Independencia y Coromoto, Edificio ONNIS, Piso 11, Oficina 111, representada por su Administrador ciudadano José García, a quien solicitó su citación para la continuación del presente procedimiento.

En el acto de contestación de la demanda el apoderado Judicial de la parte accionada dio contestación a la misma en los siguientes términos:

Opuso como defensa perentoria de fondo la falta de cualidad de la demanda para sostener la presente causa.

Negó, rechazó y contradijo lo expuesto por la parte actora en su libelo de demanda; negó que su representada haya violado normativa alguna del documento de condominio del edificio Poggio Morello; negó en forma absoluta que su representada haya realizado convocatoria extraordinaria de asamblea de co-propietarios del edificio Poggio Morello; negó en forma absoluta que su representada haya tomado decisión alguna en la asamblea de co-propietarios del Edificio Poggio Morello, celebrada en fecha 12 de diciembre de 2003; negó en forma absoluta que su representada sea sujeto pasivo de la presente acción de nulidad de la asamblea intentada en su contra por la parte actora y por ultimo pidió que se declare sin lugar la presente acción por todos los fundamentos de hecho y de derecho por el expresados con su correspondiente condenatoria en costas.

PUNTOS PREVIOS AL FONDO DE LA PRETENSIÓN

Corresponde a este Tribunal pronunciarse como punto previo a cualquier otro asunto sobre la defensa perentoria de fondo alegada por la representación judicial de la parte demandada relativa a la falta de cualidad del demandado para sostener la presente causa, en virtud de que el actor demandó a la sociedad Inversiones Quiamare, C.A., con domicilio en Caracas, sin hacer mención alguna al carácter que tiene en este juicio la empresa accionada; fundamenta esta defensa perentoria en los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

La cualidad consiste en la identidad física y directa entre el titular de la acción en abstracto y aquella persona concreta y específica que ejerce la misma, y que exista igualmente identidad concreta y específica contra quien se ejerce la acción, que en el caso de marras tal coincidencia no existe.

Alegó igualmente que, la doctrina ha establecido que el objeto de la acción de nulidad de la asamblea de co-propietarios en la propiedad horizontal es obtener un fallo del tribunal que declare ineficaz la decisión de la asamblea

por ser violatoria del Documento de Condominio o de la Ley; que de esta forma la decisión impugnada pierde su carácter de manifestación válida de la voluntad de la Asamblea, como órgano de la asociación de co-propietario, careciendo de la obligatoriedad que prevé el artículo 25 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Igualmente expresó que, con esta acción, se logra que la decisión impugnada sea declarada insuficiente para producir los efectos deseados por los socios que la aprobaron en la asamblea. Del mismo modo señala que, las partes en este juicio de nulidad siempre será la asociación de co-propietarios intervinientes en la asamblea que es legitimado pasivo del procedimiento, ello por que la sentencia debe surtir efecto respecto a la asamblea, siendo imprescindible o forzoso demandar a los intervinientes en la asamblea, por cuanto en este procedimiento existe un litisconsorcio pasivo necesario entre la sociedad y los socios referidos.

Alega además que, respecto a la acción de nulidad establece una obligatoria unidad de representación en el juicio regulado por los artículos 146, 147, 148 y 149 del Código de Procedimiento Civil; que esta figura procesal supone la pluralidad de partes bien del lado activo, bien del lado pasivo de la relación; en términos generales se caracteriza por ser uno solo el derecho sustancial controvertido, una sola acción y una sola prestación, lo que determina que la sentencia contentiva de la voluntad de la ley pedida por la parte demandante deberá ser dictada con la presencia en causa de todos los litisconsortes pasivos y por lo tanto la legitimación es conjunta y no separada, ya que la acción pertenece a todos los interesados y contra todos los interesados; y que en todo caso la sentencia se pronunciara INUTILITER DATA, y por consiguiente sería inejecutable, y que, siguiendo esta línea conceptual precedente el conjunto de propietarios, (CONSORCIO DE PROPIETARIOS), es el único legitimado pasivo para actuar en este juicio por órgano del ADMINISTRADOR.

Igualmente alegó que, el administrador del condominio de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, en ningún caso puede ser demandado en un juicio de nulidad de asamblea como sujeto pasivo de la acción por que el solo tiene la facultad de representar al consorcio de co-propietarios previo cumplimiento de las pautas legales establecidas en el Artículo 20 ordinal "E" de la Ley de Propiedad Horizontal vigente.

Expresó del mismo modo que, la sociedad mercantil Inversores Animis, C.A., debidamente representada por su Presidente impugna y solicita la nulidad de asamblea de co-propietarios del edificio Poggio Morello, y en su petitorio erradamente demanda a su representada Inversiones Quiamare, C.A., colocándolo como sujeto pasivo de esta acción y obviando la presencia de un litisconsorcio pasivo necesario legalmente establecido en la Ley de Propiedad Horizontal para este tipo de juicio; y por último manifestó que, de una simple lectura del expediente es notorio y evidente el error procesal cometido por el accionante e igualmente de una simple revisión del poder APUD-ACTA, de fecha 08 de febrero de 2004, se lee que el mismo fue otorgado "para que me represente en este juicio incoado contra la sociedad Inversiones Quiamare, C.A.," lo cual pone aun más en evidencia la falta de cualidad invocada por su representada, razón por la cual pide a este Tribunal se sirva declarar con lugar esta defensa de fondo por ella propuesta.

La cualidad e interés de un sujeto para sostener una relación jurídico procesal es condición para que pueda proferirse una sentencia de fondo y esta íntimamente relacionada con la legitimación activa o pasiva de las partes, por cuanto la misma deviene de la relación de identidad lógica abstracta que se refiere la norma jurídica y la persona correcta que ejercita o contra quien se ejerce la acción. Tal legitimación ad causam o cualidad, si no existe, impide que el órgano jurisdiccional se pronuncie sobre el merito de la litis. Ello deriva del hecho cierto que fuera de los casos expresamente previstos en la ley, nadie puede hacer valer en el proceso en nombre propio un derecho de otro. Y para que se configure la legitimación ad causam, es necesario que las partes afirmen ser titulares activas y pasivas de la relación material controvertida y soliciten de la jurisdicción contenciosa una decisión de merito.

Observa esta juzgadora que, establece el Artículo 146 del Código de Procedimiento Civil, que varias personas podrán demandar o ser demandadas conjuntamente en un juicio como litisconsortes, siempre que se hallen en estado de comunidad jurídica con respecto al objeto de la causa o cuando tengan un derecho o se encuentren sujetos a una obligación que derive el mismo título.

En el caso de autos la pretensión del actor va dirigida a la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea levantada el 12 de noviembre de 2003, que según sus dichos consta en el libro de actas de asambleas de co-propietarios del edificio Poggio Morello, y si bien es cierto, que el Artículo 25 de la Ley especial establece la oportunidad para ejercer el recurso judicial por cualquier propietario contra los acuerdos tomados por todos en asambleas; dicha norma no se extiende a juicio de quien decide solicitar la nulidad de las convocatorias ni de las obligaciones concernientes al administrador, razón por la cual considera este Tribunal que la defensa perentoria de fondo ejercida por la parte demandada debe prosperar, ya que la acción debió interponerse en contra de la asamblea de propietarios y en ningún caso debió ser demandado como sujeto pasivo la Sociedad de Inversiones Quiamare C.A., ya que el Administrador solo tiene la facultad de representar a los propietarios en los asuntos concernientes a la administración de las cosas comunes conforme a la norma antes transcrita y así se decide.

En consecuencia se declara con lugar la defensa perentoria de fondo por falta de cualidad de la demandada para sostener la presente causa, y con vista a esta declaratoria considera este Tribunal innecesario valorar las pruebas traídas al proceso, y así se decide.

DISPOSITIVA

Por todos los razonamientos de hecho y de derecho antes expuestos, este **JUZGADO DECIMO CUARTO DE MUNICIPIO DE LA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DEL AREA METROPOLITANA DE CARACAS**, Administrando Justicia, en nombre de la Republica Bolivariana de Venezuela y por Autoridad de la Ley **DECLARA:**

PRIMERO: CON LUGAR, la defensa perentoria de fondo invocada por la parte demandada por falta de cualidad para sostener la presente causa

SEGUNDO: SIN LUGAR la demanda que por **NULIDAD DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** fue interpuesta por la **Sociedad**

Mercantil ANIMIS C.A., contra la Sociedad INVERSIONES QUIAMARE C.A., ambas partes plenamente identificadas en el encabezamiento del presente fallo.

TERCERO: Con vista a la declaratoria anterior, el Tribunal no hace especial condenatoria en costas.

CUARTO: Por cuanto la presente decisión salio fuera del lapso de Ley, se ordena la notificación de las partes de conformidad con el Artículo 251 del Código de Procedimiento Civil.

PUBLIQUESE, REGISTRESE Y DEJESE COPIA CERTIFICADA

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho del **Juzgado Décimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas**, a los veintisiete (27) días del mes de septiembre del Año Dos Mil Cinco (2005). – Años **195** de la Independencia y **146** de la Federación. –

LA JUEZ TITULAR

LA SECRETARIA

XIOMARA REYES

DIODELIS PEREZ BARRETO

En esta misma fecha, previo el anuncio de Ley, siendo las Dos y diez de la tarde (**2:10 p.m.**) se registró y publico la anterior sentencia.-

LA SECRETARIA

XR/DPB/Nairobi

Exp. Nº 01564

Nulidad de Asamblea de Copropietarios.