



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
EN SU NOMBRE  
**EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**

**MAGISTRADA PONENTE: CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS**

**EXPEDIENTE Nº AA70-E-2022-000003**

I

En fecha 18 de Enero de 2022, se recibió en la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, escrito contentivo de Demanda Contencioso Electoral de Nulidad conjuntamente con Solicitud de Amparo Cautelar, interpuesto por los ciudadanos **MARILÚ BELLO CASTILLO y ÁNGEL REINALDO FLORES CORONEL**, abogados en ejercicio, titulares de las cédulas de identidad Nros. V- 4.581.615 y V-6.849.007 e inscritos en el Inpreabogado bajo los Nros.16.135 y 30.099; actuando en su carácter de Presidente de la empresa INVERSIONES OWL, C.A. la primera de las mencionadas, y el segundo en calidad de abogado asociado asistente de la mencionada Sociedad Mercantil; contra “...el “proceso” eleccionario llevado a cabo por la Asamblea de Propietarios del edificio MANSIÓN ARENAS, el 08 de diciembre de 2021, ubicado en la Av. Principal de Valle Arriba, Caracas..”

Por auto de fecha 18 de enero de 2022, el Juzgado de Sustanciación de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, acordó solicitar a la Administradora Yuruary, C.A., representante legal de la comunidad del edificio Mansión Arenas, los antecedentes administrativos del caso, así como también el informe sobre los aspectos de hecho y de derecho relacionados con el presente recurso, todo esto de conformidad con el Art.184 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

Por auto de la misma fecha, 18 de enero de 2022, el Juzgado de Sustanciación de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, de conformidad con el artículo 185 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, designa ponente a la Magistrada Carmen Alves, a quien se remite el expediente y se solicita se pronuncie sobre la admisión del recurso así como de la solicitud cautelar formulada.

En fecha 2 de febrero de 2022, la Abogada **YARITZA VALDIVIEZO ROSAS**, inscrita en el Inprebogado bajo el N° 96.869, actuando en su carácter de Apoderada Judicial de ADMINISTRADORA YURUARY,C.A, representante legal de la comunidad del edificio Mansión Arenas, consignó los antecedentes administrativos del caso así como el informe sobre los aspectos de hecho y de derecho relacionados con el mismo.

En la misma fecha, 2 de febrero de 2022, por auto emitido por el Juzgado de Sustanciación, se acuerda agregar al expediente el referido escrito con los recaudos que la acompañan.

Examinadas las actas procesales, esta Sala pasa a pronunciarse previas las siguientes consideraciones:

II

|

### **DEL RECURSO CONTENCIOSO ELECTORAL CONJUNTAMENTE CON SOLICITUD DE AMPARO CAUTELAR**

En fecha 18 de Enero de 2022, los ciudadanos **MARILÚ BELLO CASTILLO** y **ÁNGEL REINALDO FLORES CORONEL**, abogados en ejercicio, ya identificados; actuando en su carácter de Presidente de la empresa INVERSIONES OWL, C.A., la primera de las mencionadas, y el segundo en calidad de abogado asociado asistente de la mencionada Sociedad Mercantil, introdujeron escrito contentivo de Demanda Contencioso Electoral de Nulidad conjuntamente con Solicitud de Amparo Cautelar, contra “...el “proceso” *eleccionario llevado a cabo por la Asamblea de Propietarios del edificio MANSIÓN ARENAS, el 08 de diciembre de 2021, ubicado en la Av. Principal de Valle Arriba, Caracas..*”

Aducen los recurrentes que *"en fecha 3 de diciembre de 2021, fue (sic) publicado en el diario El Universal digital, convocatoria presentada por la Administradora del edificio Mansión Arenas, Administradora Yuruary, c.a. (sic)".*

Que a decir de la parte actora **"según lo indicado en dicha convocatoria, no tienen derecho a voto los propietarios que no estén solventes hasta el mes de octubre de 2021"** , lo que configura **"UNA CLARA EXCLUSIÓN A DETERMINADOS COPROPIETARIOS PARA PARTICIPAR EN ASAMBLEA Y EN LA TOMA DE DECISIONES, ADEMAS, SUPRESIÓN DEL DERECHO A VOTAR Y A ELEGIR LOS REPRESENTANTES DE LA COMUNIDAD"**. (mayúsculas y negrillas del escrito).

Resalta la recurrente el hecho de que la norma contenida en el artículo 25 de la Ley de Propiedad Horizontal estatuye que **"solamente serán vinculantes las decisiones tomadas en Asamblea, siempre y cuando cumplan con las previsiones legales y constitucionales"**. (negrillas del escrito).

Expone además que **"existe un cúmulo de irregularidades ejecutadas en contra de nuestro (sic) representada"** ; **"la nota que le pone el acento a estas desviaciones es el hecho de indicarse de manera expresa en la convocatoria que: "...tendrán derecho a voto solo aquellos propietarios que se encuentren solventes hasta el mes de octubre de 2021"**. (negrillas del escrito).

También denuncia en su escrito la recurrente, que el Acta de Asamblea realizada en fecha 8 de Diciembre de 2021, en relación con lo establecido en el Artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal **"no cumplió con los elementos mínimos exigidos por la norma anteriormente transcrita, y viola el derecho de los copropietarios para participar, postularse y ser elegidos"**, y que **"en ningún momento se presentaron las postulaciones correspondientes conforme a la ley"**. (negrillas del escrito).

En relación con la cualidad para ser llamado en juicio de la recurrida, Administradora Yuruary, C.A, invoca la recurrente Sentencia de la Sala Constitucional, número 82, de fecha 23 de febrero de 2017, así como los artículos 19 y 20 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Solicita además la parte actora, sea decretada medida de amparo cautelar de suspensión de efectos de la asamblea celebrada el 8 de diciembre de 2021 y su decisión, debido a que "*se está violando directa y flagrantemente los derechos constitucionales a no ser discriminado, derecho a participar, a opinar, votar, elegir y ser elegido*". Asimismo solicita sea declarado con lugar el recurso "*y en consecuencia, declare la nulidad de las decisiones de la Asamblea y del proceso electoral*".

A los fines de demostrar los extremos de ley, señalan que "el *fumus boni iuris* se desprende de los recaudos consignados en autos, que a los fines de la revisión superficial y sin entrar al fondo de lo discutido determina la presunción cierta del derecho que se reclama, pues los copropietarios tenemos derecho a no ser discriminados, a formar (sic) parte de la comunidad, a participar en ella, de manera activa o pasiva, es decir, a postularse o a elegir."

En cuanto al segundo de los requisitos, el "*periculum in mora*", expone que "se determina por la serie de irregularidades previas, que han ido en escalada contra nuestra representada, en la que se le han visto cercenado sus derechos con un proceso electoral no solo viciado, sino atropellado, como se evidencia también de copia de Acta de Asamblea del 8 de diciembre de 2021, en la cual se transcribe la convocatoria que ha discriminado (sic) a nuestra representada, y le ha negado el derecho a participar, a postularse, a votar las propuestas, a elegir y a ser elegido".

### III

#### **INFORME SOBRE LOS ASPECTOS DE HECHO Y DE DERECHO DEL CASO**

En su escrito de informe sobre los aspectos de hecho y de derecho relacionados al caso, la apoderada de la parte recurrida, Abogada Yaritza Valdiviezo Rosas, señaló que la parte actora cuestionó *"la convocatoria publicada en prensa el 3 de diciembre de 2021(...) señalando en ese sentido , que al margen de cualquier situación de mora en la que pueda encontrarse un propietario ,ello constituye a su decir, violación a las garantías constitucionales del derecho de propiedad, derecho de participación, a no ser discriminados y derecho al voto"*.

Esgrimiendo en su defensa que la convocatoria hoy impugnada *"se realizó apegada a Derecho conforme a lo dispuesto tanto en la Ley Adjetiva especial que rige la materia como lo es la Ley de Propiedad Horizontal, así como el Documento de Condominio, los cuales se encuentran vigente (sic), pues no han sido objeto de nulidad declarada por Autoridad competente"*.

Que en cuanto a la medida cautelar solicitada, la misma *"pretende la suspensión de un acto y procura que se dejen sin efecto jurídico las decisiones tomadas, todo lo cual escapa de la naturaleza de las medidas cautelares, pues para emitir pronunciamiento al respecto conllevaría forzosamente a analizar aspectos relativos a la legalidad de la actuación denunciada y de los fundamentos*

*que se utilizaron para realizar la misma, lo cual no correspondería estudiar en esta etapa del procedimiento”. Además abunda alegando que “más que una solicitud de naturaleza preventiva representaría una petición de carácter constitutivo”, y solicita de quien juzga sea declarada “improcedente la pretensión de amparo cautelar por no estar presente el fumus boni iuris y mucho menos el periculum in mora”.*

En cuanto al punto alegado en el escrito de Recurso Contencioso Electoral de Nulidad, referente a la Legitimidad de la demandada para comparecer en juicio, esta alega en relación con lo establecido en el Artículo 20 de la Ley de Propiedad Horizontal, que *“ la Junta de Condominio de Residencias Mansión Arenas , conforme al mandato de administración solamente ha autorizado a Administradora Yuruary, única y exclusivamente a otorgar poder a abogados para que en nombre de la comunidad procedan judicialmente contra los propietarios morosos que mantenga deudas de cuotas de condominio superiores a los siete meses, por lo que mal podría pretender hacerse extensiva la autorización para incoar demandas por cobro de bolívares, o cualquier otra representación en juicio”, (...)* Administradora Yuruary, C.A. *no puede ejercer válidamente su representación en el presente proceso (legitimatío ad processum) , entendida como la capacidad o facultad que tiene una persona para realizar actos procesales en nombre de otra, conforme a lo dispuesto en los artículos 138 y 166 del Código de Procedimiento Civil, motivo por el cual solicito sea declarada la inadmisibilidad de la presente demanda conforme a lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en concordancia con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 133 ejusdem”.*

Señala la recurrida en el aparte final de su informe, que solicita de esta Sala previa las consideraciones por ella expuestas, sea declarada sin lugar la acción intentada contra su representada.

## IV

### ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

#### De la Competencia

Corresponde a la Sala Electoral pronunciarse respecto de su competencia para conocer y decidir el presente recurso contencioso electoral ejercido conjuntamente con solicitud de amparo cautelar, y se observa que la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia expresa en el artículo 27 numeral 2, lo siguiente:

*Son competencias de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia:*

*(...)*

**2.** *Conocer las demandas contencioso electorales que se interpongan contra los actos de naturaleza electoral que emanen de sindicatos, organizaciones gremiales, colegios profesionales, organizaciones con fines políticos, universidades nacionales y otras organizaciones de la sociedad civil.*

En el presente caso se interpuso Recurso Contencioso Electoral de Nulidad conjuntamente con Solicitud de Amparo Cautelar, contra “...el “proceso” eleccionario llevado a cabo por la Asamblea de Propietarios del edificio MANSION ARENAS, el 08 de diciembre de 2021, ubicado en la Av. Principal de Valle Arriba, Caracas..” de lo cual se evidencia la naturaleza electoral de la causa, en consecuencia, **la Sala Electoral declara su competencia para conocer y decidir el Recurso Contencioso Electoral de Nulidad interpuesto**



**conjuntamente con solicitud de Amparo Cautelar por los ciudadanos MARILÚ BELLO CASTILLO y ÁNGEL REINALDO FLORES CORONEL**, ya identificados, actuando en su carácter de Presidente de la empresa INVERSIONES OWL, C.A. la primera de las mencionadas, y el segundo en calidad de abogado asociado asistente de la mencionada Sociedad Mercantil. Así se decide.

### **De la Admisión del Recurso**

Declarado lo anterior, corresponde analizar la admisibilidad del recurso contencioso electoral, lo cual se hará con prescindencia del examen atinente a la caducidad, ya que ha sido interpuesto conjuntamente con solicitud de amparo cautelar, esto de conformidad con lo previsto en el párrafo único del artículo 5 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, el cual establece lo siguiente:

*“PARÁGRAFO ÚNICO: Cuando se ejerza la acción de amparo contra actos administrativos conjuntamente con el recurso contencioso administrativo que se fundamente en la violación de un derecho constitucional, el ejercicio del recurso procederá en cualquier tiempo, aún después de transcurridos los lapsos de caducidad previstos en la Ley y no será necesario el agotamiento previo de la vía administrativa.”*

La Sala observa que la apoderada judicial de la parte demandada en su escrito sobre los aspectos de hecho y de derecho del caso, solicita se declare la

inadmisibilidad del recurso contencioso electoral, de conformidad con los artículos 133 y 181 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en virtud de su falta de legitimación, y al respecto arguye que su mandato se circunscribe únicamente a proceder judicialmente “*contra los propietarios morosos que mantengan deudas de cuotas de condominio superiores a los siete meses*”.

Ahora bien, de convocatoria traída a los autos, aprecia quien decide, que la misma forma parte del proceso electoral entendido como el conjunto de actos que de forma sucesiva conllevan al ejercicio del derecho al sufragio, y la misma está suscrita por la Administradora Yuruary, C.A., en la cual, en su punto número tercero, convoca a la Elección o ratificación de la Junta de Condominio de las Residencias Mansión Arenas. En tal sentido, la naturaleza eminentemente electoral del caso, así como la participación activa de la empresa administradora en realizar convocatorias a elecciones anteriores, evidencia su intervención en los procesos de elección realizados en esa comunidad de copropietarios.

De modo que, la hoy recurrida a consideración de quien decide, posee la suficiente cualidad pasiva, en razón de la naturaleza eminentemente electoral del objeto del proceso contencioso electoral, y por lo tanto, se desestima la solicitud de inadmisibilidad del recurso realizada en este sentido por la parte recurrida, Administradora Yuruary, C.A.

Observa la Sala Electoral que no se configura ninguno de los supuestos de inadmisibilidad contenidos en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, motivo por cual se **admite el presente Recurso Contencioso Electoral**. Así se decide.

## Del Amparo Cautelar

Declarada la admisión del recurso contencioso electoral, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la solicitud de amparo cautelar formulada conjuntamente por el recurrente, según lo previsto en el artículo 185 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia y, a tal efecto, se observa lo siguiente:

Ha sido pacífico y reiterado el criterio de esta Sala Electoral según el cual las medidas cautelares tienen por objeto garantizar la protección temporal de los derechos de la parte interesada, hasta tanto se dicte el fallo definitivo que de solución a la acción principal. Es por esto que se afirma que tales medidas constituyen un instrumento indispensable para la materialización de la justicia y la tutela judicial efectiva, evitando que el pronunciamiento proferido por el órgano jurisdiccional, al resolver el mérito de la controversia resulte ineficaz.

Para tal fin se han establecido elementos cuya configuración concurrente constituye requisito sine qua non para que el Juez decrete las medidas cautelares a saber: i) Presunción del derecho reclamado, esto es, presunción de que la pretensión procesal probablemente resultará favorable (*fumus boni iuris*); ii) que la cautela solicitada sea necesaria para evitar perjuicios irreparables o de difícil reparación por el fallo definitivo (*periculum in mora*); y, finalmente iii) elementos probatorios que acrediten la existencia de los requisitos anteriores. (Véase sentencia número 122 del 23 de julio de 2014, de esta Sala Electoral).

Asimismo ha expresado la Sala que el amparo cautelar tiene un carácter accesorio e instrumental que hace posible asumirlo en idénticos términos que una medida cautelar, diferenciándose sólo en que el amparo cautelar alude exclusivamente a la violación o amenaza de violación de derechos y garantías de

rango constitucional, circunstancia esta que por su trascendencia hace más apremiante el pronunciamiento sobre la procedencia de la medida solicitada.

En tal sentido, el órgano jurisdiccional debe verificar, en primer término, la apariencia de buen derecho constitucional o *fumus boni iuris*, con el objeto de concretar la presunción grave de violación o amenaza de violación de derechos constitucionales, al menos presumiblemente y, en segundo término, el peligro en la demora o *periculum in mora*, el cual se traduce en un elemento determinable por la sola verificación del requisito anterior, dado que la circunstancia de que exista presunción grave de violación de un derecho constitucional conduce a la convicción de que debe preservarse de inmediato la actualidad de ese derecho, ante el riesgo inminente de que se produzca un perjuicio irreparable en la definitiva la parte que alega la lesión al orden constitucional en su particular situación jurídica (Ver sentencia número 40 de fecha 31 de marzo de 2009, de esta Sala Electoral).

Señalado lo anterior, observa esta Sala Electoral que los recurrentes solicitan amparo cautelar a fin de que “*se acuerde cautelarmente la solicitud de suspensión de los efectos de la Asamblea y su decisión, ya que fueron votados varios acuerdos. De la misma manera la suspensión del proceso electoral en el cual se ratificó la Junta de Condominio*”.

Con respecto al *fumus boni iuris*, sostiene la parte recurrente que “se desprende de los recaudos consignados en autos, que a los fines de la revisión superficial y sin entrar al fondo de lo discutido determina la presunción cierta del derecho que se reclama, pues los copropietarios tenemos derecho a no ser discriminados, a formar (sic) parte de la comunidad, a participar en ella, de manera activa o pasiva, es decir, a postularse o a elegir.”

En cuanto al *periculum in mora*, alega la parte actora que “se determina por la serie de irregularidades previas, que han ido en escalada contra nuestra representada, en la que se le han visto

cercenado sus derechos con un proceso electoral no solo viciado, sino atropellado”.

Con base en lo precedentemente expuesto, se reproduce extracto aviso de convocatoria traído a los autos, el cual riela en los folios números 2, 198 y 199 del expediente, en el cual se lee:

(...) “PUNTOS ÚNICOS A TRATAR:

- 1.-INFORME DE LA ADMINISTRADORA YURUARI, C.A.
- 2.-INFORME DE LA JUNTA DE CONDOMINIO
- 3.- ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DE LA JUNTA DE CONDOMINIO
- 4.- RATIFICACIÓN DEL CARGO DE MARIA ALEJANDRA HERNÁNDEZ COMO ENCARGADA DE MANTENIMIENTO GENERAL DE LAS RESIDENCIAS.
- 5.-FACTURACIÓN EN DÓLARES AMERICANOS PAGADEROS EN EFECTIVO FÍSICO, POR TRANSFERENCIA ZELLE O SU EQUIVALENTE EN BOLIVARES A LA TASA DE CAMBIO OFICIAL PUBLICADA POR EL BCV VIGENTE PARA LA FECHA DEL PAGO.
- 6.-SITUACIÓN ACTUAL DE MOROSIDAD Y REPERCUSIÓN DE LA DEUDA EN LOS PROPIETARIOS SOLVENTES ACTUACIÓN LEGAL ANTE SITUACIÓN DE MOROSIDAD.

*(...)“De acuerdo a lo indicado en el Documento de Condominio en el Capítulo Décimo tendrán derecho a voto solo aquellos propietarios que se encuentren solventes hasta el mes de octubre del 2021”*

Del texto citado, observa la Sala que la convocatoria emitida y suscrita por la empresa administradora, estableció que la participación de los propietarios para la elección de la Junta de Condominio de la respectiva comunidad a la cual pertenece la recurrente se encuentra condicionada al estado de solvencia patrimonial con relación a las cargas comunes. Ello así, estima la Sala en relación con lo dispuesto en el artículo 70 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, que la participación se erige como piedra angular de la democracia, que en forma participativa y protagónica propugna nuestra Carta Magna.

En tal circunstancia, y de acuerdo al espíritu, propósito y razón del Constituyente de establecer el derecho fundamental de la participación y el sufragio en la elección de los órganos de dirección o administración de la comunidad, la Sala evidencia preliminarmente que la situación denunciada como infringida constituye evidencia del riesgo de vulneración de los derechos constitucionales al sufragio y a la participación de la solicitante copropietaria en la comunidad “Residencias Mansión Arenas”, por cuanto presuntamente se estarían creando desigualdades para el ejercicio de tales derechos. Así se decide.

De allí que, teniendo en cuenta la constatación del *fumus boni iuris*, cuya evidencia resulta de la convocatoria cursante en autos, la cual no fue desconocida por la parte recurrida, hace presumir al mismo tiempo el peligro en la mora, por lo cual la Sala Electoral declara procedente la solicitud de amparo cautelar, en consecuencia, ordena la suspensión de los efectos de la convocatoria expedida por la empresa Administradora Yuruari, C.A., publicada en fecha 3 de diciembre de 2021, únicamente respecto al punto 3, referido a la elección o ratificación de la Junta de Condominio ; y de la Asamblea General de Propietarios celebrada el 8 de

diciembre de 2021, igualmente respecto de la Elección de la Junta de Condominio, hasta que se dicte sentencia definitiva en la presente causa. Así se decide.

## V

### DECISIÓN

En virtud de las consideraciones de hecho y de derecho anteriormente expuestas, esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

**PRIMERO:** Su **COMPETENCIA** para conocer y decidir el presente Recurso Contencioso Electoral conjuntamente con solicitud de Amparo Cautelar incoado por los ciudadanos **MARILÚ BELLO CASTILLO** y **ÁNGEL REINALDO FLORES CORONEL**, anteriormente identificados, contra el proceso eleccionario llevado a cabo por la Asamblea de Propietarios del edificio MANSIÓN ARENAS, el 08 de diciembre de 2021, ubicado en la Av. Principal de Valle Arriba, Caracas.

**SEGUNDO:** **ADMITE** el Recurso Contencioso Electoral.

**TERCERO:** **PROCEDENTE** la solicitud de amparo cautelar.

**CUARTO: SUSPENDE LOS EFECTOS** de la convocatoria expedida por la empresa Administradora Yuruary, C.A., publicada en fecha 3 de diciembre de 2021, únicamente respecto al punto 3, referido a la elección o ratificación de la Junta de Condominio; así como de la Asamblea General de Propietarios celebrada el 8 de diciembre de 2021, igualmente respecto de la Elección de la Junta de Condominio, hasta que se dicte sentencia definitiva en la presente causa.

Publíquese, regístrese y notifíquese. Remítase el expediente al Juzgado de Sustanciación. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Despacho de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) días del mes de \_\_\_\_\_ del año dos mil veintidós (2022). Años 211° de la Independencia y 163° de la Federación.

La Magistrada Presidenta

INDIRA ALFONZO IZAGUIRRE

El Vicepresidente

MALAQÚÍAS GIL RODRÍGUEZ



Magistrada

FANNY BEATRIZ MÁRQUEZ CORDERO

Magistrada

GRISELL DE LOS ÁNGELES LÓPEZ QUINTERO

Magistrada

Ponente

CARMEN ENEIDA ALVES NAVAS

La Secretaria,

INTIANA LÓPEZ PÉREZ

Exp. N° AA70-E-2022-000003

**En fecha diez (10) de marzo del año dos mil veintidós (2022), siendo la una y cuarenta de la tarde (1:40 pm), se publicó y registró la anterior Sentencia bajo el N°025.**