



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

Magistrado Ponente: **INOCENCIO ANTONIO FIGUEROA ARIZALETA**

Exp. Nro. AA70-E-2023-000022

El 13 de abril de 2023, la ciudadana **YOHANNA BEATRIZ LUENGO PÉREZ**, titular de la cédula de identidad Nro. 14.279.934, actuando en su condición de copropietaria del **CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR MARACAIBO**, asistida por la abogada Neris Elena Barrera Bravo, inscrita en el INPREABOGADO bajo el Nro. 36.412, interpuso ante esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, acción de amparo constitucional con solicitud de medidas cautelares innominadas, contra la omisión de la Junta de Condominio 2019-2020 del referido inmueble al no convocar a la Asamblea General de Copropietarios destinada a elegir a la nueva Junta y al Administrador para el período 2023-2024.

En la misma fecha (13 de abril de 2023), el Magistrado Inocencio Antonio Figueroa Arizaleta fue designado Ponente, a los fines de emitir pronunciamiento sobre la admisión de la acción de amparo constitucional y la medida cautelar requerida.

El 20 de abril de 2023, la parte actora asistida por el abogado Willian Roberto Sequera Echeverría, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nro. 47.106, solicitó una nueva medida cautelar innominada consistente en la "...inhibición de participación en algún nuevo proceso electoral condominial a la junta vencida del ciudadano Nerio Urdaneta Rincón y el resto de sus participantes que no reconoció los resultados del 2021-2022...". (Sic).

En fecha 21 de abril de 2023, la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez, asistida por la abogada Neris Elena Barrera Bravo, ambas antes identificadas, presentó escrito de reforma de la solicitud de amparo constitucional.

Mediante la decisión Nro. 0040 del 28 de abril de 2023, esta Sala se declaró competente, admitió la acción de amparo constitucional y acordó que su tramitación se hiciera a través del procedimiento establecido por la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal en la sentencia Nro. 7 de fecha 1º de febrero de 2000, caso: *José Amado Mejía Betancourt y otros*, en concordancia con las disposiciones de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales. Asimismo, declaró improcedentes las medidas cautelares innominadas solicitadas.

Por auto del 3 de mayo de 2023, el Juzgado de Sustanciación acordó notificar a la ciudadana Yhoanna Beatriz Luengo Pérez (parte accionante), y ordenó citar a los miembros de la Junta Directiva del Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo (2019-2020) y a la ciudadana Thaití Coromoto Trompiz Soto, en su condición de Administradora del referido Centro Comercial; y la notificación del Ministerio Público. Igualmente, se comisionó al Tribunal de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Maracaibo, Jesús Enrique Lossada y San Francisco de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia (Distribuidor), a los fines de practicar las señaladas notificaciones y citaciones.

El 15 de mayo de 2023, la abogada Karla González Terán, inscrita en el INPREABOGADO bajo el Nro. 221.916, actuando como apoderada judicial de la ciudadana Thaití Coromoto Trompiz Soto, titular de la cédula de identidad Nro. 13.550.797, en su carácter de Administradora del Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo para el período 2019-2020, presentó escrito de alegatos.

En fecha 18 de mayo de 2023, visto que constaban en el expediente las notificaciones ordenadas en el auto del 3 del mismo mes y año, la Sala fijó para día jueves 25 de mayo de 2023 la celebración de la Audiencia Oral y Pública, y se designó Ponente al

Magistrado Inocencio Antonio Figueroa Arizaleta, con el propósito de dictar la decisión correspondiente en la presente acción de amparo constitucional.

El 25 de mayo de 2023, se celebró la Audiencia Oral y Pública con la comparecencia de las partes (accionante y accionada), así como de la representación del Ministerio Público, quienes consignaron sus respectivos escritos. Luego de oídas las exposiciones de los asistentes y concluida la deliberación, la Magistrada Presidenta de la Sala Electoral dio lectura al dispositivo del fallo, dejó sentado que su texto íntegro sería publicado en un lapso de cinco (5) días continuos contados a partir de esa fecha y se suscribió el Acta respectiva.

Realizado el estudio de las actas del expediente, pasa este Órgano Jurisdiccional a decidir, con fundamento en las siguientes consideraciones:

I

DE LA ACCIÓN DE AMPARO CONSTITUCIONAL Y DE LAS MEDIDAS CAUTELARES INNOMINADAS

En fecha 13 de abril de 2023, la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez, antes identificada, actuando en su condición de copropietaria del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, asistida de abogada, interpuso ante esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, acción de amparo constitucional con solicitud de medidas cautelares innominadas, contra la omisión de la Junta de Condominio 2019-2020 del indicado inmueble al no convocar a la Asamblea General de Copropietarios dirigida a elegir a la nueva Junta y al Administrador para el período 2023-2024.

El 21 de abril de 2023, la parte actora consignó escrito de reforma de la solicitud de amparo constitucional ejercido conjuntamente con solicitud de medidas cautelares innominadas.

Basó la acción en los argumentos de hecho y de derecho detallados a continuación:

Manifestó que el 18 de diciembre de 2019 se celebró una Asamblea General de Copropietarios del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, cuya finalidad era la elección de la Junta de Condominio de ese inmueble para el período 2019-2020, en la cual resultaron electos los ciudadanos Nerio Urdaneta Rincón, Freddy Vásquez, Antonio Álvarez y Javier Osorio, titulares de las cédulas de identidad Nros. 12.801.996, 16.989.932, 11.875.303 y 6.749.098, respectivamente.

Señaló que, conforme al Documento de Condominio del precitado Centro Comercial, la "...Constructora Banin, C.A. en el Acta de Entrega de Gran Bazar Maracaibo designó en fecha 28-2-2020 como Administradora (...) a la ciudadana THAITI TROMPIZ (...) cuya duración es de un año...". (Sic). (Mayúsculas de la fuente).

Indicó que la Junta de Condominio 2019-2020 convocó a una Asamblea General de Copropietarios para el día 17 de diciembre de 2021, con el fin de elegir a la nueva Junta y al Administrador del inmueble que regiría en el período 2021-2022.

Enfatizó que en esos comicios resultaron electos, con un total de ciento noventa y un (191) votos, los miembros de la Plancha Nro. 1, conformada por los ciudadanos Yohanna Beatriz Luengo Pérez, Octavio José Araguayán Marcano, Oneida Pérez León y Jackeline Rosa Boscán de Urdaneta (sin identificación en autos).

Denunció que "...la Junta Directiva convocante y saliente, así como la Administradora NO RECONOCIÓ LA ELECCIÓN, no hizo Acto de Entrega y de manera írrita continuó ocupando los cargos...". (Sic). (Mayúsculas del texto).

Recalcó que la plancha electa acudió a las oficinas de Condominio que funcionan en el sótano del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, a fin de notificar a la Junta saliente que debía hacer entrega de los Libros de Contabilidad, Asamblea, etc., así como del espacio físico correspondiente, lo cual nunca se verificó.

Sostuvo que como integrante de la Junta de Condominio electa para el período 2021-2022, acudió a la Intendencia de Maracaibo para solicitar la mediación; sin embargo, la Junta saliente alegó que "...hubo fraude en el proceso electoral...".

Advirtió que la Junta de Condominio saliente ejerció “...una Demanda de Interdicto de Amparo en Posesión (...) alegando con versiones y testigos que los 6 propietarios [que] no (...) identifican como Nueva Junta Directiva s[on] personas Violentas, que amedrent[aron] y perturba[ron] al personal que labora allí como Junta de Condominio, acción intentada con la sola finalidad de impedir el acercamiento a las instalaciones...”, la cual fue declarada procedente en la primera instancia, pero revocada en apelación. (Corchetes de esta Sala).

Narró que ejerció un amparo constitucional ante el “...Tribunal Tercero en lo Civil...”, que fue declarado inadmisibile por “...falta de representación...” y que realizó una denuncia en la “...Fiscalía 39...” en fecha 25 de marzo de 2022, de la cual no han obtenido respuesta.

Resaltó que en el transcurrir de ese tiempo, venció el lapso para el cual fue electa la Junta de Condominio 2021-2022 “...y no hubo convocatoria para celebrar [la] Asamblea General y poder hacer el nombramiento de [la] Junta Directiva, así como [del] Administrador para el [período] 2022-2023...”. (Agregados de esta sentencia).

Precisó que la Administración del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo se está llevando a cabo “...por vías de hecho, no solamente por quienes no tienen ni gozan de la legitimidad de origen, por no haber sido reelectos por el órgano que tiene la facultad legal para hacerlo (la [A]samblea de [P]ropietarios) sino que, tal situación facilita la poca transparencia y [la] general[,] profunda e indubitable inseguridad en la administración de las cosas...”. (Interpolados de esta Sala).

Aseguró que según la norma contenida en el artículo 16 del Documento de Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, las convocatorias a la Asamblea General “...deben ser efectuadas por el Administrador por propia iniciativa o a solicitud de un número de copropietarios cuyo porcentaje sea igual o superior a un tercio del valor del Centro Comercial...”.

Sin embargo, adujo que “...en vista de la comprobada carencia de cualidad en el cargo de Administrador y en aras del resguardo patrimonial (...) se está en una situación

jurídicamente irregular donde el tercio del valor del Centro Comercial (...) no puede solicitar a un despacho acéfalo lo reglamentado en el artículo 16 del estatuto del Acta de Condominio...”. (Sic).

Fundamentó la acción de amparo constitucional en la violación del derecho al sufragio y a la participación de los copropietarios del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, previsto en los artículos 63 y 64 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

En fecha 25 de mayo de 2023, oportunidad fijada para la celebración de la Audiencia Oral y Pública, la parte accionante ratificó los argumentos sostenidos en el escrito libelar.

Por último, solicitó decretar las siguientes medidas cautelares innominadas, conforme a lo dispuesto en el artículo 585 del Código de Procedimiento Civil:

1.- La inhibición de participación en algún nuevo proceso electoral “...a la junta vencida del ciudadano Nerio Urdaneta Rincón y al resto de sus participantes que NO reconoció los resultados electorales del período 2021-2022 y hasta la fecha no ha rendido cuentas de su período de gestión...”.

2.- Que se ordenase celebrar un proceso electoral orientado a elegir a la nueva Junta de Condominio para el período 2023-2024 y el nombramiento del Administrador para el mismo período, proponiendo a fin de la conformación de la Comisión Electoral a los ciudadanos: Manuel Segundo Oroño Montesinos, Zoribelly del Carmen Vera de Pacheco, Guillermo Antonio Terán Andara y José Gregorio Acosta Solano.

3.- Suspender “...la función del Administrador que ocupa de manera írrita el cargo, por estar vencido su período y en consecuencia no tiene la legitimidad para continuar ejerciendo dichas funciones...”.

4.- Acordar el acompañamiento y orientación del Consejo Nacional Electoral en el proceso de elección de la nueva Junta de Condominio.

5.- El nombramiento de un Administrador Provisorio que acompañado de dos (2) copropietarios ejerciese las funciones “...desde la fecha de admisión del Amparo hasta haberse cumplido con el proceso de elección, juramentación y toma de posesión de los cargos respectivos...”.

Invocó como fundamentó de esa solicitud cautelar, la violación del derecho al sufragio de los copropietarios del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo.

El 28 de abril de 2023, esta Sala mediante la decisión Nro. 0040, declaró improcedentes las aludidas protecciones cautelares.

II

DE LOS ALEGATOS DE LA PARTE PRESUNTAMENTE AGRAVIANTE

En fecha 25 de mayo de 2023, oportunidad fijada para la celebración de la Audiencia Oral y Pública, la abogada Karla Andreína González Terán, actuando como apoderada judicial de la ciudadana Thaití Coromoto Trompiz Soto, en su carácter de Administradora del Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo para el período 2019-2020, ambas previamente identificadas, presentó escrito en el que ratificó todo lo narrado durante su intervención en ese Acto, de la manera que sigue:

En primer término, la apoderada judicial de la parte accionada cuestionó la cualidad de la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez, antes identificada, parte presuntamente agraviada en esta causa, por carecer de poder de representación de todos los copropietarios del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo.

Adicionalmente, reseñó las presuntas irregularidades en el proceso electoral que se celebró en el año 2021, arguyendo que de más de dos mil ochocientos (2800) locales que conforman el Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, sólo votaron ciento noventa y siete (197) copropietarios.

Refirió que cursan ante el Ministerio Público una serie de procedimientos penales por las irregularidades denunciadas en el manejo y administración de ese Centro Comercial, las cuales -a su juicio- deben ser resueltas antes de convocar a un nuevo proceso electoral.

Puntualizó, que mediante decisión proferida por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, se declaró que la única Junta de Condominio válida en el Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo era la electa en el año 2019.

Arguyó finalmente que, en el año 2022, su mandante fue ratificada como Administradora del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, conforme a lo establecido en los Estatutos del inmueble en cuestión.

En virtud de lo expresado, solicitó que la acción de amparo constitucional fuese declarada “improcedente”.

III

DE LA OPINIÓN DEL MINISTERIO PÚBLICO

La abogada Elizabeth Suárez Rivas, inscrita en el INPREABOGADO bajo el Nro. 71.374, en su condición de Fiscal Séptima del Ministerio Público con competencia para actuar ante esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, compareció a la Audiencia Oral y Pública celebrada el 25 de mayo de 2023, en la cual argumentó lo reflejado de seguidas:

Que en el caso bajo examen se pudo verificar que la Junta de Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo se conformó el 18 de diciembre de 2019, para el período de un (1) año, siendo proclamados en la misma fecha “...teniendo actualmente dos (2) años de mora electoral, ya que no ha procedido a convocar elecciones, encontrándose vencido el período 2022-2023 en fecha 19 de diciembre de 2022...”, razón por la cual resulta procedente la denuncia de violación en cuanto a la omisión de la convocatoria a elecciones.

Solicitó que la acción de amparo fuese declarada con lugar y pidió a esta Sala ordenar la celebración de una Asamblea General de Propietarios para la elección de la nueva Junta de Condominio y, además, pidió que se nombrase a los miembros de la Comisión Electoral que llevarán a cabo tales comicios.

IV

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

Corresponde ahora a esta Sala Electoral, emitir el texto íntegro del fallo en la acción de amparo constitucional interpuesta conjuntamente con solicitud de medidas cautelares innominadas por la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez, antes identificada, actuando en su condición de copropietaria del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, contra la omisión de la Junta de Condominio 2019-2020 de ese inmueble al no convocar a la Asamblea General de Copropietarios dirigida a elegir a la nueva Junta y al Administrador para el período 2023-2024 y, a tal efecto, observa:

1.- Puntos previos:

1.1.- Falta de cualidad y legitimidad de la accionante:

Denunció la representación judicial de la Administradora del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo en la Audiencia Oral y Pública, que la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez no tiene de cualidad para ejercer la presente acción de amparo constitucional “...por carecer de poder de representación de todos los copropietarios...” de dicho inmueble.

Sobre el particular, conviene traer a colación el criterio fijado por la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal mediante la decisión Nro. 94 del 15 de marzo de 2000, caso: *Paul Hariton Schomos*, en el cual sostuvo:

“...Desde la perspectiva de la acción de amparo, la legitimación para proponerla la tiene la persona directamente afectada por la vulneración de derechos o garantías constitucionales. Otra cosa no puede deducirse del artículo 1 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, cuando expresa que el

propósito del amparo es ‘...que se restablezca inmediatamente la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella...’. Lo cual sólo interesa, necesariamente, a quien ha sido afectado por los eventos que han causado la violación...”.

Con relación a la falta de legitimación para el ejercicio de la acción de amparo constitucional, también la referida Sala Constitucional dispuso:

“(...) la *legitimatio ad causam* es uno de los elementos que integran los presupuestos de la pretensión, entendidos éstos como los requisitos para que el sentenciador pueda resolver si el demandante tiene el derecho a lo pretendido, y el demandado la obligación que se le trata de imputar; la falta de legitimación acarrea ciertamente que la sentencia deba ser inhibitoria; no se referirá a la validez del juicio ni a la acción, sólo será atinente a la pretensión, a sus presupuestos. Se trata pues, de una valoración que debe realizar el sentenciador sobre la pretensión, para poder proveer sobre la petición en ella contenida. (...)

En el Procedimiento Ordinario Civil tal examen previo no puede resolverse *in limine*, porque no atañe a **la validez de la acción, ni siquiera a la del proceso**; sólo puede realizarlo el juez al momento de entrar el juicio en el conocimiento del fondo, por ser el examen de los presupuestos de la pretensión. Sin embargo, estima esta Sala, en cuanto a lo que atañe a la naturaleza jurídica del juicio de amparo, y a su teleología, que la falta de legitimación debe ser considerada como una causal de inadmisibilidad que afecta el ejercicio de la acción, pudiendo ser declarada de oficio *in limine litis* por el sentenciador, con la finalidad de evitar el dispendio de actividad jurisdiccional, lo cual se encuentra en consonancia con el fin último de la institución del amparo constitucional y con los preceptos generales que orientan su concepción, como son la celeridad, la economía procesal y la urgencia, a fin de evitar dilaciones inútiles...”. (Vid., la sentencia Nro. 102 del 6 de febrero de 2001, caso: *Oficina González Laya C.A. y otros*, ratificada en el fallo Nro. 388 del 25 de marzo de 2011, caso: *Luis Rafael Aponte Aponte*). (Resaltado del fallo).

Lo anterior pone de relieve que en materia de amparo constitucional la falta legitimación *ad causam*, es una causal de inadmisibilidad de la acción y esa legitimación en amparo la tienen, en principio, quienes hayan sido directamente afectados en sus derechos constitucionales y no quienes tengan un simple interés en que el amparo solicitado sea procedente.

Al circunscribir el análisis al caso concreto, de la lectura del escrito contentivo de la acción de amparo constitucional, se advierte que la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez actúa en este juicio en su propio nombre y no en representación de la totalidad de los propietarios de los locales situados en el Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, pues actúa en su condición de copropietaria de dos (2) locales comerciales ubicados en ese Centro Comercial, tal como se desprende del documento protocolizado en fecha 12 de noviembre de 2021 en el Registro Público del Segundo Circuito del Municipio Maracaibo del Estado Zulia, bajo el Nro. 2014.1702, Asiento Registral Nro. 2 del inmueble matriculado bajo el Nro. 480.21.5.4.5627 y bajo el Nro. 2014.1700, Asiento Registral Nro. 3 del inmueble matriculado con el Nro. 480.21.5.4.5626, ambos correspondientes al Libro de Folio Real del año 2014 (folios 16 y 17 del expediente).

Por lo tanto, esta Sala considera que la precitada ciudadana se encuentra legitimada para ejercer la presente acción de amparo, toda vez que denuncia la afectación directa de sus derechos a la participación política y al sufragio, como consecuencia de la presunta negativa de la Junta de Condominio en funciones a convocar a la Asamblea de Copropietarios una vez que venció el período de gestión en el mes de diciembre de 2022; por ende, **se desestima** ese alegato. **Así se declara.**

1.2.- De la presunta ratificación de la Junta de Condominio electa en el año 2019:

Afirmó la representación judicial de la parte presuntamente agravante que mediante decisión proferida por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, se declaró que la única Junta de Condominio válida en el Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo era la electa en el año 2019.

En este sentido, debe indicarse que cursa a los folios 150 al 160 de la pieza Nro. 2 del expediente, la decisión Nro. 050-2022 de fecha 16 de mayo de 2022, dictada por el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, en la cual se declaró **parcialmente con lugar** la

acción de amparo constitucional ejercida por los ciudadanos Yohanna Beatriz Luengo Pérez y otros, en su condición de propietarios de locales comerciales y miembros de la Junta de Condominio electa del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, contra la Junta de Condominio saliente, por la imposibilidad de tomar posesión de los cargos para los cuales fueron electos.

La precitada sentencia dispuso:

“(…) Establecido lo anterior, y para adentrarse este órgano jurisdiccional en el fondo del asunto debatido, se desprende que la presente acción de amparo constitucional se encuentra sustentada en el hecho que después de haberse producido un acto electoral dentro del seno del Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, a los efectos de elegir una nueva Junta de Condominio, y una vez electa la plancha integrada por los ciudadanos YOHANNA BEATRIZ LUENGO P[É]REZ, OCTAVIO JOS[É] ARAGUAYAN MARCANO, ONEIDA ANA P[É]REZ LEON y JACKELINE ROSA BOSCAN DE URDANETA y otros, la Junta de Condominio saliente ha desconocido de hecho el resultado de dicho proceso y se ha negado a hacer la entrega respectiva de la documentación inherente al funcionamiento de la Junta de Condominio, (informes, estados financieros, libros de actas), así como tampoco, ha hecho posible el cambio de firmas ante las entidades bancarias, todo lo cual, supone un desacato a la voluntad expresada por los copropietarios o condóminos que participaron en dicho acto y un desconocimiento flagrante al ejercicio del derecho que como Junta de Condominio Electa tienen los querellantes, violando de esta forma, los derechos constitucionales contenidos en el artículo 2 y 115 de nuestra Carta Magna.

Adicionado a ello, señala la parte querellante, que en el ejercicio de hecho e ilegítimo que han efectuado como Junta de Condominio los ciudadanos NERIO JOS[É] URDANETA RINCON y THAIT[I] COROMOTO TROMPIZ SOTO, ello en virtud de que continúan ejerciendo tales funciones aún después de haberse producido las elecciones, han sido negligentes y han ocasionado diversos daños respecto al mantenimiento del Centro Comercial y respecto a determinados locales, exponiendo que en el mes de enero se produjo una suspensión del servicio eléctrico que duró por dos (2) días y que fue ocasionado por la falta de pago del servicio, aunado a que actualmente el deterioro en aguas negras e infraestructura se acrecienta sin obtener respuesta alguna por parte de la junta directiva saliente, a pesar de haber instado y propiciado el diálogo en instancias extrajudiciales, todo lo cual, implica una transgresión en el derecho constitucional contenido en el artículo 112 del Texto Constitucional,

al restringir el ejercicio de la actividad económica de los querellantes y de los demás comerciantes que hacen vida en el referido Centro Comercial.

(...)

Determinado así lo anterior, bajo la perspectiva de los hechos denunciados y las contraposiciones esbozadas, considera esta operadora de justicia que es evidente que la denuncia principal se encuentra delimitada en el desconocimiento flagrante y de hecho por parte de los representantes de la Junta de Condominio Saliente del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, respecto al deber de entregar formalmente la documentación y todo aquello que sea inherente al funcionamiento de la Junta de Condominio, a la Junta de Condominio Electa, de acuerdo al resultado de las elecciones celebradas en fecha 17 de diciembre de 2021 en el referido Centro Comercial.

(...)

Si bien, como se reitera, no se trata de descender al ámbito electoral, ni sobre la validez o no de las elecciones efectuadas en el Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo para elegir una nueva Junta de Condominio, no es menos cierto, que la representación judicial de la parte querellada sustenta su defensa en el hecho que dicho acto electoral fue írrito, y con total carencia de validez legal por no cumplir con los requisitos y formalidades que establece el documento de condominio, arguyendo que la tutela requerida por los accionantes deviene de un acto fraudulento, indicando además que esta no es la vía idónea para el ejercicio del derecho que se reclama.

Al respecto, quien decide considera oportuno destacar que los procesos electorales en los condominios tienen que ver con la designación de los miembros de la junta de condominio y que deben desarrollarse siguiendo una serie de etapas (antes, durante y después) que garanticen que la expresión de la asamblea de propietarios sea pulcra, ajustada a derecho, en consecuencia, legítima, e incuestionable para todos los miembros de la comunidad inmobiliaria.

Con relación a ello, la Ley de Propiedad Horizontal no desarrolla en nada la metodología que debería seguirse para que la elección de quienes van a regir los destinos de un inmueble, sea impecable, con resultados reconocidos y aceptados por la mayoría de los propietarios, así como tampoco, los documentos de condominios o sus reglamentos profundizan en mayores detalles. Desprendiéndose de esta manera, que el legislador venezolano de propiedad horizontal, fue poco específico y no abordó sistemáticamente este tema, constituyendo una importante laguna que existe hoy día y que ha tratado de ser abarcada

a través de distintos fallos dictados por la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, en los cuales se señalan cuáles son las fases del proceso electoral en el caso de los Condominios.

Ahora bien, en caso de presentarse una “mala elección” se pueden generar diversas consecuencias: cuestionamiento de la legitimidad de los miembros de la junta de condominio o de las comunidades inmobiliarias en general; impugnaciones legales de los resultados; responsabilidades civiles y hasta penales en el manejo de los fondos por miembros de la junta que resulten cuestionados; demora e inseguridad en la toma de decisiones administrativas que ponen en riesgo la calidad de vida de los propietarios y residentes en general de un inmueble; para todo lo cual, existen vías ordinarias de impugnación o regulación a las que pueden tener acceso aquellos que se vean afectados, ya que de lo contrario, se estaría aceptando tácitamente el resultado obtenido, más aún cuando estamos en la esfera privada de un Condominio.

(...)

Conforme a ello, existe el derecho humano de la asociación protegido por el artículo 52 de la Constitución, y además la garantía a un estado social de derecho, que en el caso concreto, se vislumbra a través del reconocimiento, desde un punto de vista micro, de los resultados de unas elecciones que originaron para los coquerellantes integrantes de la plancha ganadora, el derecho a ejercer plenamente sus funciones como Junta de Condominio Electa, derecho este que ha sido vulnerado directamente por las acciones de hecho en las cuales ha incurrido la representación de la Junta de Condominio saliente del Centro Comercial Gran Bazar.

De este modo, al no permitir el ejercicio de la Junta de Condominio Electa, de forma indirecta se violenta el derecho de propiedad que tienen los copropietarios del Centro Comercial Gran Bazar que ejercieron su derecho al voto, ya que además de ser propietarios de sus respectivos locales comerciales, cada uno de los propietarios del Centro Comercial Gran Bazar es copropietario del mismo y de sus áreas comunes, y co-titular de los derechos, deberes y obligaciones inherentes a su condición, entre las cuales se encuentran, como parte integrante de la Asamblea de Propietarios, elegir una Junta de Condominio que vele por el bienestar de los bienes comunes.

En la derivación, con base [en] lo anteriormente expuesto (...) considera esta operadora de justicia ajustado en derecho amparar la situación aquí expuesta, en aras de garantizar los principios

fundamentales establecidos en el Texto Constitucional. Y así se declara.

(...)”. (Negrillas y agregados de esta Sala).

De esa transcripción se desprende que el referido Juzgado de Primera Instancia, actuando fuera del ámbito de sus competencias, declaró con lugar la acción de amparo constitucional interpuesta por la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez y otros, toda vez que la acción incoada detentaba eminente carácter electoral, al estar dirigida precisamente a obtener el reconocimiento de la plancha electa para ejercer las funciones en la Junta de Condominio.

Ello así, debe señalarse que, en materia de amparos constitucionales de contenido electoral, es menester atender a lo previsto en el numeral 22 del artículo 25 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en concordancia con el numeral 3 del artículo 27 *eiusdem*, los cuales contemplan:

“**Artículo 25.** Son competencias de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia:

(...)

22. Conocer las demandas de amparo contra los actos, actuaciones y omisiones del Consejo Nacional Electoral, de la Junta Electoral Nacional, de la Comisión de Registro Civil y Electoral, de la Comisión de Participación Política y Financiamiento, así como los demás órganos subalternos y subordinados del Poder Electoral”.

Asimismo, preceptúa el artículo 27 numeral 3 *eiusdem*, que:

“**Artículo 27.** Son competencias de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia:

(...)

3. Conocer las demandas de amparo constitucional de contenido electoral, distintas a las atribuidas a la Sala Constitucional”.

Se observa que la acción de amparo constitucional ejercida ante dicho Tribunal de Primera Instancia tenía evidente carácter electoral, y siendo esta Sala Electoral la naturalmente competente para su conocimiento en virtud de las normas citadas, lo

procedente habría sido declinar la competencia en esta Sala y no emitir ningún tipo de pronunciamiento sobre el fondo del asunto debatido.

Vale subrayar que en idéntico error incurrió el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia, el cual conociendo en alzada del recurso de apelación incoado contra la citada decisión proferida por el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, si bien revocó ese fallo, lo hizo por considerar que la acción resultaba inadmisibles por "...falta de representación...", sin que haya hecho razonamiento alguno acerca de la incompetencia manifiesta del aludido Juzgado de Primera Instancia (folios 289 al 295 de la pieza Nro. 2 del expediente).

A juicio de este Órgano de Justicia, lo procedente ahora hubiese sido declarar la nulidad las referidas sentencias por haberse dictado en el ejercicio de competencias que no le estaban atribuidas por Ley a ambos Tribunales; sin embargo, visto que el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia revocó la decisión proferida por el Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, el fallo dictado en primer grado de jurisdicción dejó de tener efectos jurídicos, pues el amparo constitucional fue declarado inadmisibles por el Tribunal de Alzada y, por lo tanto, quedó sin efectos de ninguna índole.

En orden a lo observado, esta Sala Electoral debe hacer un llamado de atención a los Jueces tanto del Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia como del Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de igual Circunscripción Judicial, para que en lo sucesivo se abstengan de tramitar y decidir causas en las cuales resultan incompetentes, siendo este un presupuesto de orden público que no puede ser relajado, so pena de incurrir en violación de la tutela judicial efectiva y el derecho a ser juzgado por el Juez Natural. **Así se dispone.**

1.3.- De los alegatos esgrimidos contra las elecciones llevadas a cabo en el año 2021 y sobre las denuncias que presuntamente cursan ante el Ministerio Público:

No pasa desapercibido para este Órgano Jurisdiccional que en la Audiencia Oral y Pública celebrada el 25 de mayo de 2023, la parte presuntamente agravante esgrimió una serie de alegatos con relación al proceso comicial llevado a cabo en el mes de diciembre de 2021 para la elección de la Junta Directiva del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo.

Ahora bien, es importante recalcar que ha sido criterio reiterado de esta Sala Electoral que el amparo es un medio procesal destinado al restablecimiento de un derecho o una garantía constitucional lesionados, y que no tiene potestades anulatorias, pues exclusivamente se admite como una acción extraordinaria útil para restablecer la situación mediante la cual se ha vulnerado una norma o garantía constitucional, o cuando ese derecho o garantía se encuentran en amenaza de violación, siempre que no se haya tornado en irreparable la situación denunciada, todo ello de acuerdo a lo estatuido en los numerales 3 y 5, del artículo 6 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales. (*Vid.*, entre otras, las sentencias Nro. 93 del 3 de julio de 2014, caso: *Luis Eduardo Pérez Ramones* y Nro.063 del 30 de junio de 2022, caso: *Gina Fung*).

Bajo esta tesitura, no podrían ventilarse en este proceso pretensiones de carácter anulatorio como las esgrimidas por la parte accionante, ya que las mismas deben ser tramitadas a través del recurso contencioso electoral, conforme a lo establecido en los artículos 178 y siguientes de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.

En refuerzo de lo expresado, debe señalarse que para la fecha en que fue ejercida la acción de amparo constitucional de autos (13 de abril de 2023), había transcurrido con creces el lapso de quince (15) días de despacho para la interposición del recurso contencioso electoral contra la elección en comentario, estatuido en el artículo 183 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, razón por la cual **se desestiman** los alegatos efectuados por la parte accionante relativos a la nulidad de dichos comicios. **Así se decide.**

Seguidamente alegó la representación judicial de la Administradora del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, que hasta tanto no se decidieran las múltiples denuncias cursantes ante el Ministerio Público, con ocasión de los hechos narrados en la Audiencia Oral y Pública, no se podía convocar a un nuevo proceso electoral.

Al respecto, considera esta Sala que nada tienen que ver las denuncias presentadas ante el Ministerio Público con el ejercicio de los derechos políticos de los propietarios de locales comerciales ubicados en el Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, y que en caso de terminarse estableciendo el carácter penal de algunas actuaciones llevadas a cabo por las partes involucradas en el conflicto, las responsabilidades se determinarán de forma personal y no repercutirán en el deber constitucional y legal de convocar a elecciones que eventualmente pudiese ser declarado en favor de la parte actora al momento analizarse la delación relativa al fondo del asunto controvertido; por lo tanto, **se desestima** la solicitud bajo examen. **Así se resuelve.**

2.- Del fondo del asunto debatido:

Una vez decididos los anteriores puntos previos, corresponde a este Órgano de Justicia emitir pronunciamiento con relación al fondo del asunto debatido, para lo cual se advierte que la accionante ejerce la acción de amparo constitucional contra los actuales integrantes de la Junta de Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, electos en el año 2019, por la presunta violación de los derechos constitucionales a la participación y al sufragio previstos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, al no haber convocado a la Asamblea de Copropietarios en el mes de diciembre de 2022.

Así, esta Sala aprecia que cursa a los folios 20 al 38 del expediente, el Documento de Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, en cuyo artículo 10 se prevé que los miembros de la Junta de Condominio durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones.

Igualmente, se observa que el artículo 18 de la Ley de Propiedad Horizontal contempla que la Junta de Condominio de los inmuebles sometidos a ese régimen será elegida por la Asamblea de Copropietarios y sus integrantes durarán un (1) año en el ejercicio de sus funciones, pudiendo ser reelectos.

También se verifica de la revisión de las actas procesales que no constituye un hecho controvertido que los últimos comicios para elegir a la Junta de Condominio del

inmueble descrito se llevaron a cabo el 17 de diciembre de 2021, por lo que el período de gestión se encuentra vencido desde el mes de diciembre de 2022 y que no existe constancia de que, a la fecha, haya sido convocada la respectiva Asamblea de Copropietarios de conformidad con lo establecido en el Documento de Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo y de la Ley de Propiedad Horizontal.

De lo que antecede, se concluye que al día de hoy ha transcurrido con creces el período de gestión de la Junta de Condominio del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, sin que se haya efectuado una convocatoria para nuevas elecciones.

Por consiguiente, en virtud de la mora electoral constatada, resulta forzoso para esta Sala Electoral declarar **con lugar** la acción de amparo constitucional interpuesta con medidas cautelares innominadas por la ciudadana Yohanna Beatriz Luengo Pérez, *supra* identificada, asistida de abogada, en su condición de copropietaria del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, para la renovación de la Junta de Condominio del inmueble en cuestión, por lo que se **ordena** a la Junta de Condominio en funciones de ese Centro Comercial que dentro de los tres (3) días continuos siguientes a la publicación de esta decisión, convoque a una Asamblea de Copropietarios con el propósito de elegir a la Comisión Electoral que tendrá a su cargo la realización del proceso destinado a la elección de la Junta de Condominio. **Así se establece.**

En conexión con lo que precede, en aras de salvaguardar el derecho de los copropietarios del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, se **ordena** a la Junta de Condominio en funciones realizar únicamente labores de simple administración hasta tanto tomen posesión las nuevas autoridades. **Así se dispone.**

Finalmente, no pasa inadvertido para esta Sala que la parte actora hace mención al vencimiento del período de gestión del Administrador del Centro Comercial Gran Bazar Maracaibo, ante lo cual debe indicarse que el proceso de designación del mismo se rige por lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley de Propiedad Horizontal, situación que escapa del ámbito de competencias de este Órgano Jurisdiccional, por lo que se **desestima** tal solicitud. **Así se determina.**

V

DECISIÓN

Con fundamento en los razonamientos efectuados, esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la Ley, declara:

1.- CON LUGAR la acción de amparo constitucional incoada con solicitud de medidas cautelares innominadas, por la ciudadana **YOHANNA BEATRIZ LUENGO PÉREZ**, actuando en su condición de copropietaria del **CENTRO COMERCIAL GRAN BAZAR MARACAIBO**, asistida de abogada, contra la omisión de la Junta de Condominio 2019-2020 del referido inmueble al no convocar a la Asamblea General de Copropietarios para elegir a la nueva Junta y al Administrador para el período 2023-2024. En consecuencia:

1.1.- Se ORDENA a la Junta de Condominio en funciones del señalado inmueble, que dentro de los tres (3) días continuos siguientes a la publicación de este fallo, convoque a una Asamblea de Copropietarios con el objeto de elegir a la Comisión Electoral que tendrá a su cargo la realización del proceso para la renovación del aludido órgano colegiado.

1.2.- Se ORDENA a la Junta de Condominio en funciones realizar únicamente labores de simple administración hasta tanto tomen posesión las nuevas autoridades.

Publíquese, regístrese y comuníquese. Remítase copia certificada de esta decisión al Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Marítimo de la Circunscripción Judicial del Estado Zulia y al Juzgado Tercero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial. 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 dos (02) días del mes de junio de dos mil veintitrés (2023). Años 213° de la Independencia y 164° de la Federación.

La...Presidenta,

CARYSLIA BEATRÍZ RODRÍGUEZ RODRÍGUEZ

La Vicepresidenta,

FANNY BEATRÍZ MÁRQUEZ CORDERO

El Magistrado,

INOCENCIO ANTONIO FIGUEROA ARIZALETA

Ponente

La Secretaria,

INTIANA LÓPEZ PÉREZ

Exp. Nro. AA70-E-2023-000022

IAFA

En dos (02) junio del año dos mil veintitrés (2.023), siendo las tres de la tarde (03:00 p.m), se publicó y registró la anterior sentencia bajo el N° 061.