



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

Magistrado Ponente: **INOCENCIO ANTONIO FIGUEROA ARIZALETA**

Exp. Nro. AA70-E-2023-000038

El 12 de junio de 2023, el ciudadano Carlos Enrique Méndez de la Guerra, titular de la cédula de identidad Nro. 10.270.890, actuando en su condición de propietario de un inmueble situado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN DIEGO COUNTRY CLUB**, ubicado en el Municipio San Diego del Estado Carabobo, asistido por el abogado Leonell Fernando Roque Acosta, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nro. 132.647, ejerció ante esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, recurso contencioso electoral conjuntamente con amparo cautelar, contra la Convocatoria de fecha 3 de junio de 2023 a una Asamblea Ordinaria de Propietarios para elegir la Junta de Condominio del referido Conjunto Residencial a celebrarse el día 12 del citado mes y año, así como contra los artículos 13 (párrafo tercero) y 18 del Documento de Condominio del aludido inmueble.

En igual fecha (12 de junio de 2023), el Juzgado de Sustanciación de esta Sala solicitó a la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de

San Diego Country Club, los antecedentes administrativos del caso, así como el informe sobre los aspectos de hecho y de derecho relacionados con el recurso contencioso electoral. Asimismo, visto que el señalado recurso fue interpuesto conjuntamente con amparo cautelar, el Magistrado Inocencio Antonio Figueroa Arizaleta fue designado Ponente, a los fines de decidir respecto a la admisión del recurso y la protección cautelar solicitada.

Realizado el estudio de las actas procesales, pasa este Órgano Jurisdiccional a decidir con fundamento en lo siguiente:

I

DEL RECURSO CONTENCIOSO ELECTORAL Y DEL AMPARO CAUTELAR

El 12 de junio de 2023, el ciudadano Carlos Enrique Méndez de la Guerra, antes identificado, actuando en su condición de propietario de un inmueble situado en el Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, ubicado en el Municipio San Diego del Estado Carabobo, asistido de abogado, ejerció ante esta Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, recurso contencioso electoral conjuntamente con amparo cautelar, contra la Convocatoria de fecha 3 de junio de 2023 a una Asamblea Ordinaria de Propietarios para elegir la Junta de Condominio del prenombrado Conjunto Residencial a celebrarse el día 12 del mismo mes y año, así como contra los artículos 13 (parágrafo tercero) y 18 del Documento de Condominio de ese inmueble.

Manifestó que el 17 de noviembre de 2005 se protocolizó el Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club,

ante el Registro Inmobiliario de los Municipios Naguanagua y San Diego del Estado Carabobo, bajo el Nro. 20, Tomo 27, Protocolo Primero, Folios 1 al 23. (Folios 13 al 35 del expediente).

Indicó que es propietario de una parcela de terreno unifamiliar tipo “A”, ubicada en el Conjunto Residencial en comentario, según consta del Documento Protocolizado el 20 de octubre de 2008 ante el Registro Inmobiliario de los Municipios Naguanagua y San Diego del Estado Carabobo, bajo el Nro. 4, Tomo 122, Folios 1 al 3, Protocolo Primero. (Folios 11 y 12 de las actas procesales).

Refirió que en fecha 3 de junio de 2023 se publicó en el Diario *La Calle*, la Convocatoria para una Asamblea Ordinaria de Propietarios del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, la cual tendría lugar el día 12 de idéntico mes y año.

Arguyó que la mencionada convocatoria estableció que “...los copropietarios que tengan 3 o más avisos de cobro o cuotas pendientes, no tendrán derecho a voto...”, conforme a lo preceptuado en el artículo 18 del Documento de Condominio del inmueble de autos, lo cual, según su criterio viola el derecho al sufragio de todos los propietarios por razones económicas, al excluir “...la participación de los copropietarios en la toma de decisiones...”.

Denunció la nulidad por inconstitucionalidad de los artículos 13 (párrafo tercero) y 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, por impedir la participación ciudadana y violentar lo dispuesto en los artículos 63 y 70 de la Constitución

de la República Bolivariana de Venezuela, al no permitirle a los copropietarios insolventes tener derecho a voto en las Asambleas de Propietarios.

Sobre la base de lo expuesto, pidió declarar la nulidad de los precitados artículos y de la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023 para la Asamblea Ordinaria de Propietarios que tendrá lugar el día 12 del mismo año con el propósito de elegir la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club.

Basó el recurso contencioso electoral en los artículos 21, 26, 63, 70, 82 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

También requirió que se acuerde el amparo cautelar y, en consecuencia, se suspendan los efectos tanto de la Convocatoria de fecha 3 de junio de 2023 como de los artículos 13 (parágrafo tercero) y 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, conforme a lo estatuido en el artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales.

Fundamentó la solicitud de amparo en que “...en el caso concreto se configura la presunción del buen derecho, por el hecho de ser propietario de un inmueble ubicado en el Conjunto Residencial ‘Urbanización Villas de San Diego Country Club’ y el *fumus boni iuris* porque los agraviantes han puesto en peligro el derecho a la participación ciudadana y del sufragio por razones económicas, a la tutela judicial efectiva, a la propiedad y a la vivienda...”. (Sic).

CONSIDERACIONES PARA DECIDIR

1.- De la competencia:

En primer lugar, corresponde a esta Sala Electoral pronunciarse sobre la competencia para conocer del recurso contencioso electoral interpuesto, para lo cual observa que el artículo 27 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Nro. 6.884 Extraordinario de fecha 19 de enero de 2022, establece:

“**Artículo 27.** 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.

(...)”.

Ahora bien, en primer lugar, se aprecia que el recurso contencioso electoral incoado conjuntamente con amparo cautelar va dirigido contra los artículos 13 (parágrafo tercero) y 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, los cuales contemplan (folios 13 al 35 del expediente):

“**Artículo 13º.** (...)

Parágrafo tercero.- Como antes se ha expresado, por razones de tipo operativo y financiero, la construcción de ‘**EL CONJUNTO**’ y su puesta en servicio y funcionamiento se realiza de manera progresiva y por etapas y/o subetapas; por lo que las respectivas Constancias de Conformidad con las Variables Urbanas Fundamentales y con las Normas Técnicas correspondientes (Permisos de Habitabilidad) se obtienen también de manera progresiva y por etapas y/o subetapas, una vez finalizada la construcción de cada una de ellas. En

consecuencia, hasta tanto no hayan sido otorgadas las Constancias de Conformidad con las Variables Urbanas Fundamentales y con las Normas Técnicas correspondientes (Permisos de Habitabilidad) de todas las Etapas y/o subetapas que integran **EL CONJUNTO**, los gastos comunes de '**EL CONJUNTO**' serán cubiertos en su totalidad por los propietarios de aquellas etapas y/o subetapas cuyas Constancias de Conformidad con las Variables Urbanas Fundamentales y con las Normas Técnicas correspondientes (Permisos de Habitabilidad) ya hayan sido otorgadas, y serán distribuidos entre dichas etapas y/o subetapas en proporción directa al peso porcentual que tenga cada una de ellas respecto a la sumatoria de los pesos porcentuales de las mismas, es decir de aquéllas que ya tengan sus respectivas Constancias de Conformidad y hayan sido puestas en servicio y funcionamiento (...)" (Resaltado del texto).

“Artículo 18- Las contribuciones para cubrir gastos comunes se liquidarán por la Administración Central del Condominio en forma mensual y mediante planillas o facturas de cobro que el propietario deberá retirar oportunamente de las Oficinas de la Administración, las cuales tendrán fuerza ejecutiva siempre y cuando estén firmadas y selladas por la Administración. En caso de mora se conviene en que el moroso pague al condominio por daños y perjuicios una ‘cláusula penal’ equivalente al cinco por ciento (5%) mensual sucesivo de la deuda. Asimismo, el propietario que no esté al corriente en el pago de las tres (3) últimas cuotas mensuales vencidas, no tendrá derecho a voto en Asamblea, a menos que en la misma oportunidad se ponga al día en el pago de dichas contribuciones” (Subrayado de esta sentencia).

Las disposiciones normativas transcritas ponen de relieve que únicamente el aparte final del artículo 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club tiene relevancia electoral.

En efecto, se aprecia que tanto el artículo 13 como los dos primeros apartes del artículo 18 están referidos a la administración de las cosas comunes de ese Conjunto Residencial, en razón de lo cual se concluye que el análisis de su conformidad a derecho escapa del ámbito competencial de esta Sala Electoral y su nulidad debe ser solicitada en la instancia competente correspondiente.

En segundo lugar, en lo concerniente a la solicitud de nulidad contra la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023 para una Asamblea Ordinaria de Propietarios a celebrarse el día 12 del mismo mes y año a los fines de elegir la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, se observa que se trata de la impugnación de un acto sustancialmente electoral.

En virtud de lo expuesto, este Órgano Jurisdiccional declara su **competencia** para conocer y decidir el recurso contencioso electoral ejercido conjuntamente con amparo cautelar, contra la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023 para una Asamblea Ordinaria de Propietarios a celebrarse el día 12 del mismo mes y año a los fines de elegir la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, así como contra la norma contenida en el aparte final del artículo 18 del Documento de Condominio de ese Conjunto Residencial. **Así se decide.**

2.- De la admisibilidad:

Resuelto lo que precede, pasa esta Sala a analizar la admisibilidad del recurso contencioso electoral, lo cual se realizará con prescindencia del análisis referido a la caducidad, dado que el recurso contencioso electoral ha sido interpuesto conjuntamente con solicitud de amparo cautelar, de conformidad con lo dispuesto en el **Parágrafo Único** del artículo 5 de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, cuyo tenor es el 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”.

En el caso concreto se observa que no se configura ninguno de los supuestos de inadmisibilidad previstos en los artículos 180 y 181 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, aplicables por remisión expresa del artículo 214 de la Ley Orgánica de Procesos Electorales, motivo por el que se **admite preliminarmente** el recurso contencioso electoral, omitiendo el análisis del lapso de caducidad hasta revisar el amparo cautelar incoado por la parte recurrente. **Así se declara.**

3.- Del amparo cautelar:

Determinado lo que antecede, conforme a lo preceptuado en el artículo 185 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, corresponde emitir pronunciamiento respecto a la solicitud de amparo cautelar formulada por la parte recurrente y, sobre ese particular, vale hacer mención a lo que sigue:

Es criterio de esta Sala Electoral que las medidas cautelares se encuentran destinadas a garantizar la protección temporal de los derechos de la parte interesada hasta tanto se dicte la sentencia definitiva que resuelva el asunto principal. En este sentido, las referidas medidas son un instrumento indispensable para la materialización de la justicia y la tutela judicial efectiva, evitando que el pronunciamiento que emane del Órgano Jurisdiccional, al resolver el recurso principal, resulte ineficaz. (*Vid.*, la sentencia de esta Sala Nro. 95 del 9 de diciembre de 2021, caso: *Caja de Ahorro de los Trabajadores Activos Jubilados y Pensionados de TELESUR*).

De acuerdo con lo reseñado, se han establecido requisitos cuya configuración concurrente son indispensables para el decreto de medidas cautelares por parte del Juez, a saber: **1)** la presunción del derecho reclamado, esto es, presunción de que la pretensión procesal resultará favorable (*fumus boni iuris*); **2)** que la medida sea necesaria a fin de evitar perjuicios irreparables o de difícil reparación por la sentencia definitiva (*periculum in mora*); y, finalmente, **3)** la existencia de elementos probatorios que acrediten la verificación de los requisitos anteriores.

En tal sentido, también ha dejado sentado esta Sala Electoral que el amparo cautelar constituye un mecanismo de protección temporal de los derechos y garantías constitucionales de la parte interesada mientras se dicta la sentencia definitiva con ocasión del recurso principal, por lo tanto, en estos casos la verificación del *fumus boni iuris* vendrá dada por la constatación de la presunción de violación de algún derecho o garantía de rango constitucional; circunstancia que, además, lleva implícito el riesgo de que se produzca un daño irreparable o de difícil reparación por la sentencia definitiva. Así, al analizar los requisitos de procedencia del amparo cautelar, la verificación de suficientes elementos que permitan evidenciar el *fumus boni iuris* bastará para considerar satisfecho el *periculum in mora*. (*Vid.*, la decisión Nro. 029 del 20 de mayo de 2019, caso: *Jesús Campos Saavedra*).

Circunscribiendo el análisis al caso de autos, se constata que la parte actora a través del amparo cautelar requirió que se suspendan los efectos tanto de la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023 para una Asamblea Ordinaria de Propietarios a celebrarse el día 12 de igual mes y año destinada a elegir la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego

Country Club como de la norma contenida en el artículo 18 del Documento de Condominio de ese Conjunto Residencial.

Basó el accionante su solicitud de amparo en que en la causa bajo examen “...se configura la presunción del buen derecho, por el hecho de ser propietario de un inmueble ubicado en el Conjunto Residencial ‘Urbanización Villas de San Diego Country Club’ y el *fumus boni iuris* porque los agraviantes han puesto en peligro el derecho a la participación ciudadana y del sufragio por razones económicas, a la tutela judicial efectiva, a la propiedad y a la vivienda...”. (Sic).

En orden a lo indicado, se observa que la pretensión principal esgrimida por el accionante tiene por objeto la nulidad de la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023 para una Asamblea Ordinaria de Propietarios a celebrarse el día 12 del mismo mes y año con el propósito de elegir la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club y de la norma de carácter general (contenida en el Documento de Condominio) que le sirve de fundamento.

La Sala también aprecia que el último aparte del artículo 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, dispone que “...**el propietario que no esté al corriente en el pago de las tres (3) últimas cuotas mensuales vencidas, no tendrá derecho a voto en Asamblea, a menos que en la misma oportunidad se ponga al día en el pago de dichas contribuciones...**”. (Resaltado de esta decisión).

Por su parte, se evidencia que cursa a los folios 37 al 44 del expediente, un ejemplar del diario *La Calle* de fecha 3 de junio de 2023, el cual en su

página 11 contiene la Convocatoria para una Asamblea Ordinaria de Propietarios a celebrarse el día 12 del citado mes y año, en los términos reflejados a continuación:

“CONDOMINIO

URBANIZACIÓN VILLAS SAN DIEGO COUNTRY CLUB

Edo. Carabobo RIF J-31624545-4

CONVOCATORIA

Se convoca a todos los copropietarios del Conjunto Residencial ‘Urbanización Villas San Diego Country Club’, a una Asamblea Ordinaria a celebrarse el día Lunes 12 de Junio de 2023, en las instalaciones de la casa Club del Campo de Golf. Primer llamado, hora 6:00 p.m.; segundo llamado, hora 6:30 p.m.; tercer y último llamado, hora 7:00 p.m. Decidiendo con los asistentes que cumplan con los requisitos establecidos en el Art. 18 **‘Los Copropietarios que tengan 3 o más avisos de cobros o cuotas pendientes, no tendrán derecho a voto’**.

Puntos a Tratar:

1. Rendición y Aprobación de Cuentas de la Junta de Condominio Saliente.
2. Elección de la nueva Junta de Condominio.

Esta convocatoria se realiza de acuerdo a lo establecido en el Artículo N° 24 de la Ley de Propiedad Horizontal y el Artículo N° 42 del Documento de Condominio de la Urbanización Villas San Diego Country Club. Los copropietarios que no puedan asistir, favor hacerse representar mediante autorización escrita y copia de cédula de identidad del copropietario”. (Sic). (Resaltado de esta decisión).

Del análisis de la transcrita Convocatoria como de la norma que le sirvió de fundamento, esta Sala Electoral observa que en el caso bajo estudio se estableció que la participación de los propietarios para la elección de la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club

se encuentra condicionada al estado de solvencia patrimonial con relación a las cargas comunes.

Bajo la óptica de lo mencionado, es importante referir que el artículo 70 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela consagra el derecho a la participación como piedra angular de la democracia participativa y protagónica, siendo el derecho al sufragio, contenido en el artículo 63 del Texto Fundamental, una de las manifestaciones tangibles de ese derecho a la participación.

Desde esa perspectiva, visto que del Documento de Condominio y de la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023, se aprecia que no tendrán derecho a voto en la Asamblea de Propietarios convocada para el día 12 de junio de 2023 “...los Copropietarios que tengan 3 o más avisos de cobros o cuotas pendientes...”, este Órgano Jurisdiccional estima en esta etapa del procedimiento y sin que ello comporte un adelantamiento del fondo del asunto debatido, que la situación denunciada como infringida -el condicionamiento del ejercicio del voto al estado de solvencia del propietario- constituye un evidente riesgo de vulneración de los derechos constitucionales al sufragio y a la participación del accionante, en su condición de propietario de un inmueble situado en el Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club. (*Vid.*, las decisiones de esta Sala Nros. 34 del 22 de julio de 2021, caso: *Asociación Civil Puerto Príncipe* y 25 del 10 de marzo de 2022, caso: *Edificio Mansión Arenas*). **Así se dispone.**

Constatada como ha sido a existencia de la presunción de buen derecho, la cual hace presumir al mismo tiempo el peligro en la mora, esta Sala Electoral declara **procedente** la solicitud de amparo cautelar; por

consiguiente, **se suspenden** los efectos de la Convocatoria publicada el 3 de junio de 2023 para una Asamblea Ordinaria de Propietarios a celebrarse el día 12 del mismo mes y año, únicamente del segundo punto a tratar, referente a la elección de la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, hasta tanto se dicte la sentencia definitiva en este juicio. **Así se determina.**

En virtud de la anterior declaratoria, este Órgano de Justicia considera **inoficioso** en esta fase cautelar emitir pronunciamiento con relación a la solicitud de suspensión de los efectos de la norma contenida en el último aparte del artículo 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, por tratarse de un asunto que debe ser resuelto en la decisión de mérito. **Así se establece.**

III

DECISIÓN

Sobre la base de 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.- Que es **COMPETENTE** para conocer del recurso contencioso electoral incoado conjuntamente con solicitud de amparo cautelar por el ciudadano Carlos Enrique Méndez de la Guerra, actuando en su condición de propietario de un inmueble ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE SAN DIEGO COUNTRY CLUB**, asistido por el abogado Leonell Fernando Roque Acosta, ambos *supra* identificados, contra la Convocatoria de fecha 3 de junio de 2023 a una Asamblea Ordinaria de

Propietarios para elegir la Junta de Condominio del señalado Conjunto Residencial, a celebrarse el día 12 del mismo mes y año; y contra el último aparte del artículo 18 del Documento de Condominio del referido inmueble.

2.- ADMITE el recurso contencioso electoral ejercido.

3.- PROCEDENTE el amparo cautelar solicitado; en consecuencia, se **SUSPENDEN** los efectos de la Convocatoria de fecha 3 de junio de 2023, a la Asamblea Ordinaria de Propietarios que tendrá lugar el día 12 de igual mes y año, específicamente del segundo punto a tratar, relativo a la elección de la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, hasta tanto se dicte el fallo definitivo.

4.- INOFICIOSO emitir pronunciamiento en esta fase procesal, con relación al requerimiento de suspensión de los efectos de la norma contenida en el último aparte del artículo 18 del Documento de Condominio del Conjunto Residencial Villas de San Diego Country Club, por tratarse de un asunto que debe resolverse en la sentencia de mérito.

Publíquese, regístrese y comuníquese. 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 doce (12) días del mes de junio del año 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-2023-000038

IAFA

En doce (12) junio del año dos mil veintitrés (2.023), siendo las dos y cincuenta y cinco de la tarde (02:55 p.m), se publicó y registró la anterior sentencia bajo el N° 064.

La cual no está firmada por la Magistrada Fanny Beatríz Márquez Cordero por motivos justificados.