







ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS CON CUENTA PROPIA
EJE DE UNA ADMINISTRACIÓN PRODUCTIVA

www.grupoterra.net

QUIÉN ESTÁ FACULTADO PARA AUTORIZAR EL PAGO DE LOS GASTOS EN UN CONDOMINIO SUJETO AL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Tal como lo establece el artículo 18 de la vigente Ley de Propiedad Horizontal (LPH) corresponde a la Junta de Condominio : “e) Velar por el correcto manejo de los fondos por parte del administrador”; No obstante, dado que según lo dispuesto en el artículo 19 de la LPH la responsabilidad del administrador se rige por las normas del mandato (Artículos 1.684 al 1.712 del Código Civil), el administrador sólo podrá pagar gastos comunes, es decir, aquellos que le corresponde aportar a todos los propietarios conforme al artículo 11 de la LPH en los únicos siguientes supuestos:

- 1.-)  Principio General.- Aquellos que expresamente haya autorizado algún miembro de la Junta de Condominio (mediante la aprobación de facturas ó presupuestos, órdenes de pagos escritas, contratos suscritos, reposiciones de caja chica, ajustes de nómina, Etc.)
- 2.-)  Aquellos aprobados por la Comunidad de Propietarios mediante una Asamblea válidamente constituida ó a través de Carta-Consulta.
- 3.-)  Aquellos que expresamente se hayan acordado a través del contrato de administración.
- 4.-)  Los ordenados por una autoridad legal ó definidos como de obligatorio pago en el Documento de Condominio.

Por Vía de Excepción.-

A.- El administrador, o si éste no actúa, cualquiera de los propietarios podrá ejecutar por si solo 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 (Artículo 21). También el artículo 20 faculta al administrador para realizar o hacer realizar los actos Urgentes de administración y conservación, así como las REPARACIONES MENORES de las cosas comunes.

B.- Los propietarios, conforme a lo establecido en el artículo 14 en concordancia con el 21 de la LPH también pueden cubrir, es decir, pagar directamente sumas de dinero que corresponda aportar a otros propietarios y posteriormente solicitar su reintegro a los copropietarios cuando dichos gastos estén justificados por los comprobantes que exige la ley, sólo para los actos de conservación y administración que sean de urgente necesidad. El reintegro por parte de la comunidad de estas sumas de dinero adelantadas por algún propietario deberá tramitarse mediante una Asamblea válidamente constituida, a través de Carta-Consulta ó mediante la aprobación de la Junta de Condominio una vez constituida.

CASOS ESPECIALES.-

- EDIFICIO SIN JUNTA DE CONDOMINIO CONSTITUIDA, PERO CON EXISTENCIA DEL ADMINISTRADOR.- El administrador se limitará a pagar automáticamente los gastos aprobados en Asamblea o mediante Carta-Consulta, los facultados a pagar a través del contrato de administración y aquellos definidos como gastos fijos mensuales tales como: Energía Eléctrica, Agua, Salarios del Personal, IVSS, FAOV y otros gastos administrativos o de mantenimiento siempre que exista un contrato escrito vigente firmado por algún integrante de alguna junta de condominio. También, por vía de excepción, podría pagar algún gasto extraordinario puntual de conservación y administración que sean de urgente necesidad.

No se considera una práctica administrativa adecuada ni permisible legalmente el que el administrador procese el pago de facturas o presupuestos con la firma de autorización de algunos propietarios. En tal caso lo procedente es aprobar cada gasto a través de Carta-Consulta ó en Asamblea.

- EDIFICIO SIN JUNTA DE CONDOMINIO CONSTITUIDA NI ADMINISTRADOR.- Los pagos sólo podrán realizarse por Vía de Excepción aplicando el supuesto "B" anterior.
- EDIFICIO SIN ADMINISTRADOR, PERO CON EXISTENCIA DE JUNTA DE CONDOMINIO.- El Literal "C" del artículo 18 de la LPH faculta a la Junta de Condominio a "Ejercer las funciones del administrador en caso de que la Asamblea de Copropietarios no hubiere procedido a designarlo".

DEPARTAMENTO LEGAL
TerraEste/TerraVargas Inmobiliaria, C.A.
WWW.GRUPOTERRA.NET

Avenida Ernesto Blohm, Torre Diamen, Piso 4, Oficina 9, Urb. Chuao, Caracas, Venezuela

Telefax: +58 212 9593009

Telefax: +58 212 9599139

Telefax: +58 212 9599632

Telefax: +58 212 9597058

Telefax: +58 212 9590864

Telefax: +58 212 9599658



Facebook: condominios organizados

Eltipicocondominio.blogspot.com

ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS CON CUENTA PROPIA



ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS CON CUENTA PROPIA
EJE DE UNA ADMINISTRACIÓN PRODUCTIVA
www.grupoterra.net

e EL TÍPICO CONDOMINIO



eltipicocondominio@gmail.com

<http://eltipicocondominio.blogspot.com/>





ADMINISTRACIÓN DE CONDOMINIOS CON CUENTA PROPIA
EJE DE UNA ADMINISTRACIÓN PRODUCTIVA

www.grupoterra.net