

Juntas de condominio sin potestad sancionatoria frente a copropietarios morosos

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia — Sentencia N° 603 del 30 de abril de 2025

1. Identificación de la sentencia

Sala	Constitucional
N° de sentencia	000603
Fecha	30 de abril de 2025
N° de expediente	23-1288
Ponente	Magistrada Michel Adriana Velásquez Grillet
Tipo de recurso	Solicitud de revisión constitucional
Materia	Derecho constitucional / Derecho condominial
Solicitante	Emilio Juan Bali Asapchi, en representación de intereses vinculados a Promotores Inmobiliarios, C.A., propietaria del apartamento PH-5 del Edificio Miramar
Decisión revisada	Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario del Área Metropolitana de Caracas, 13/07/2023 (Exp. AP71-R-2023-000338)

2. Antecedentes del caso

El solicitante, propietario del apartamento PH-5 del Edificio Miramar, denunció que se le impedía de manera arbitraria el uso, goce y disfrute de su inmueble y de las áreas comunes compartidas con el Club Camurí Grande —entidad que administra dichas áreas y con la cual el edificio comparte espacio físico y acceso—, como consecuencia de una deuda por concepto de cuotas de condominio/membresía tratada como causal de suspensión.

La instancia cuya decisión fue objeto de revisión había considerado que dicha restricción no vulneraba derechos constitucionales, al estimar que la necesidad de disminuir los índices de morosidad para la conservación de las instalaciones comunes justificaba la medida adoptada por la junta directiva. Frente a ello, el solicitante acudió en revisión constitucional ante la Sala Constitucional del TSJ.

3. Doctrina establecida por la Sala Constitucional

La Sala Constitucional, con ponencia de la Magistrada Michel Velásquez, estableció que la Junta Directiva de un condominio carece de facultades para imponer sanciones arbitrarias a los copropietarios por causa de morosidad, entre ellas:

- La prohibición de acceso a las áreas comunes y al inmueble.
- La publicación de deudores en carteleras como forma de presión.
- La exigencia de pago como condición previa para permitir el acceso.
- La imposición de amonestaciones u otras medidas similares sin sustento legal expreso.

“amenaza latente” • “usurpación de autoridad”

Calificativos empleados por la Sala Constitucional para describir las sanciones extrajudiciales aplicadas por la junta de condominio

Como consecuencia, la Sala fijó como criterio que toda sanción frente al incumplimiento de obligaciones condominiales debe tramitarse ante las instancias competentes, con observancia del debido proceso, evitando abusos de poder que menoscaben el derecho de propiedad y la libre circulación de los copropietarios.

4. Fundamento jurídico relacionado

Esta doctrina se articula con el marco ya existente en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH):

- Artículo 14 LPH: reconoce al administrador (o al propietario que hubiere suplido el pago de otro) la facultad de exigir judicialmente las contribuciones por gastos comunes, otorgando fuerza ejecutiva a las liquidaciones o planillas de cobro pasadas a los propietarios.
- La vía de cobro legítima frente a la morosidad es, por tanto, el procedimiento judicial ejecutivo (artículo 14 LPH y normas aplicables del Código de Procedimiento Civil), y no medidas de autotutela adoptadas unilateralmente por la junta.
- Esta sentencia se suma a una línea jurisprudencial reiterada del TSJ que niega a las juntas de condominio la facultad de suspender servicios básicos al inmueble moroso, reforzando que el cobro coactivo de las obligaciones condominiales es un asunto reservado a la función jurisdiccional.

5. Consideraciones para la práctica administrativa

1. No proceden como política interna las medidas de restricción de acceso a áreas comunes, corte de servicios, publicación de morosos en carteleras o cualquier otra forma de presión extrajudicial como mecanismo de cobro, aun cuando estén contempladas en un reglamento interno o hayan sido aprobadas en asamblea, si no cuentan con respaldo legal y en el debido proceso.
-

-
2. La vía idónea frente a la morosidad sigue siendo la judicial: la administración debe canalizar el cobro de cuotas vencidas mediante el procedimiento ejecutivo previsto en el artículo 14 de la LPH, apoyado en las actas y liquidaciones con fuerza ejecutiva.
 3. Riesgo de responsabilidad: la adopción de medidas sancionatorias unilaterales por parte de la junta puede exponer tanto a sus miembros como, eventualmente, a la administradora que las ejecute, a acciones de amparo constitucional y a responsabilidad por vulneración de derechos del copropietario afectado.
 4. Recomendación operativa: revisar los reglamentos internos y las prácticas de cobranza vigentes en los condominios administrados, a fin de sustituir cualquier mecanismo de presión extrajudicial por el procedimiento de cobro judicial correspondiente, dejando constancia documental del intento de cobro amistoso previo.

