

## **INFORME LEGAL CORRECCIÓN MONETARIA CUOTAS DE CONDOMINIO**

¿ Es procedente o no la aplicación de la “corrección monetaria “ a las cuotas de condominio ?  
¿Cómo aplicarla?

Para responder esa inquietud es preciso conocer primero a qué nos referimos cuando hablamos de “corrección monetaria” y no es más que la aplicación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) de acuerdo a las tablas del Banco Central de Venezuela sobre una determinada cantidad de dinero (que nuestro caso serían las cuotas de condominio) que ha perdido valor con el transcurrir del tiempo y con lo cual se procura actualizar dicho valor al momento actual. Por ejemplo con el dinero que pagamos los artículos de limpieza en el año 1997 no podríamos hoy, año 2005, comprar esos mismos artículos. Las cuotas de condominio reflejan, la mayoría de las veces, gastos que ya han sido cancelados por el condominio y sobre los cuales se le solicita a los propietarios su reintegro. Es justo entonces que si un propietario no ha cumplido con su obligación de pago en tiempo oportuno, compense a la comunidad la pérdida de valor de dichas cantidades, pero ¿Cómo se solicita esa compensación?. La jurisprudencia ha sido reiterada al indicar que la indexación no puede ser acordada por vía extrajudicial y SERÁ CONDENADA POR LA AUTORIDAD JUDICIAL EN EL DISPOSITIVO DE LA SENTENCIA COMO CONSECUENCIA DE LA ACCIÓN DE COBRO JUDICIAL POR CUOTAS DE CONDOMINIO IMPAGADAS y para ello deben cumplirse varios requisitos fundamentales:

- 1) La deuda de condominio que se reclame debe tratarse de sumas líquidas y exigibles;
- 2) Debe ser solicitada expresamente por el demandante (condominio representado por el administrador) en el libelo de la demanda pues se trata de derechos privados. Con ello se evita dejar a la parte contraria en un estado de indefensión al no poder contradecir la misma y se libra al sentenciador de producir un fallo incongruente, por otorgar más de lo pedido u otorgar algo no solicitado e incurrir en ultrapetita (distinto es el caso de los derechos de orden público como lo es la materia laboral en cuyo caso el juez está facultado para acordarla de oficio) y;
- 3) La indexación no puede ser calculada por el demandante al momento de introducir la demanda sino posteriormente al momento en que la decisión es dictada mediante una “experticia complementaria del fallo”. Lo solicitado en la demanda está sometido a un hecho futuro e incierto, como lo es la sentencia favorable, definitiva y firme al actor por lo tanto es a partir de ese momento que debe solicitarse la corrección monetaria por todas las cantidades demandadas y el tiempo transcurrido desde el momento en que nació la obligación del deudor a cancelar su deuda de condominio.

**GONZALO PÉREZ RUBIO**

**Socio - Director**

**TERRAESTE / TERRAVARGAS INMOBILIARIA, C.A. ([www.grupoterra.net](http://www.grupoterra.net))**

[Avenida Ernesto Blohm, Torre Diamen, Piso 4, Oficina 9](#)

[Urbanización Chuao - Caracas - Venezuela](#)

 Tfl.- (212) 9593009 – 9597058 – 9599658 - 9599632

[asesoria@grupoterra.net](mailto:asesoria@grupoterra.net)

