

COMENTARIOS AL PROYECTO DE LEY DE CONDOMINIOS Y ASOCIACIONES DE VECINOS

Irma Lovera De Sola

Abogada

Teresa Borges García

Abogada

Resumen: *Este artículo analiza el proyecto de Ley del Estado Miranda mediante el cual se pretende a escala regional, modificar el régimen de la propiedad horizontal, interviniendo la propiedad condominial y la derivada de comunidades formales, como urbanizaciones que funcionan de manera similar a un condominio.*

Palabras Clave: *Propiedad horizontal; Condominios.*

Abstract: *This article analyzes the Miranda State Bill through which it is intended at the regional level, to modify the horizontal property regime, intervening condominiumal property and that derived from formal communities, such as urbanizations that function in a similar way to a condominium.*

Key words: *Horizontal property; Condominiums.*

INTRODUCCIÓN

En Venezuela existe una prolífica multitud de leyes en distintos ámbitos (inclusive muchos desconocidos al parecer por quienes legislan), así como la creencia que todo se soluciona con una nueva ley.

El verdadero inconveniente en nuestro país es que no se respetan las leyes que se promulgan, ni se crean instancia válidas y eficientes que logren se hagan efectivas, sean acatadas o respetadas, por ello la anarquía que reina en las relaciones ciudadanas en general.

El otro aspecto a considerar es la promulgación de leyes en forma precipitada, sin el análisis correspondiente respecto a su impacto. No contemplar y regular las verdaderas realidades ni sus soluciones, amén de la politización vs. la conveniencia de muchas de ellas.

Si bien reconocemos existen muchas leyes que ante los cambios tanto mundiales como nacionales deben ser actualizadas y modificadas, también es cierto que al menos hasta la fecha han podido suplir las necesidades o situaciones que regulan, y los vacíos han sido suplidos por la misma ciudadanía o la jurisprudencia. A veces de manera acertada otras no tanto.

Lo que si nos alerta es, como expresamos, que el cambio legislativo necesario sea improvisado, creando aún más inseguridad jurídica en detrimento de la ciudadanía, lo que ha sido reiterativo en muchas de las últimas leyes promulgadas.

Este es el caso del régimen de propiedad horizontal. Si bien la ley puede resultar obsoleta en muchos aspectos, hasta la fecha ha superado sus escollos, y no es sino hasta ahora que se presentan los mayores inconvenientes en el régimen condominial, pero ello en nuestro criterio obedece más a la situación económica del país, que a la obsolescencia de la ley.

En esta oportunidad, todo parece indicar que, mediante una ley de un estado, es decir regional, se pretende modificar o intervenir la propiedad condominial y la derivada de comunidades formales, como urbanizaciones que funcionan de manera similar a un condominio.

Hoy nos referiremos a este tema, dada la circulación de una propuesta del Gobernador del Estado Bolivariano de Miranda, con pretensiones de que se apruebe precipitadamente, sin armonizarla con el resto de la legislación nacional vigente y sin respetar derechos constitucionales.

CAPÍTULO I

Lo primero que debemos señalar es que hasta la fecha hemos revisado varios proyectos. Por lo que los presentes comentarios se realizan al que nos fuera remitido como el más reciente a discutir y que aparece publicado en diversas páginas web¹, algunas de noticias y otras de grupos de opinión^{2 3 4} de quienes la apoyan y auspician, así como al último que logramos ubicar. Al primer proyecto que circuló se le han realizado modificaciones, pero no atinentes al fondo, muy por el contrario, justamente agudizando aspectos sobre los cuales ya habíamos llamado la atención y de manera velada incorpora los asuntos cuestionados, pero sin señalarlos de manera expresa. Tal pareciera que justo las reacciones al proyecto conllevaron algunas reformas, pero otras que quizás consideraron fundamentales, las profundizaron.

Lo segundo es que, queda clarificado que lo pretendido es que sea una ley para el estado Miranda.

Por otra parte, la denominación de la ley ya parte de un error, pues el condominio nace con la promulgación en su día de la Ley de Propiedad Horizontal, modificada en diversas oportunidades, siendo la vigente la del año 1983⁵ y del texto del proyecto que comentamos no se desprende que lo planteado sea una nueva ley especial sobre propiedad horizontal, aunque este proyecto si toca aspectos de esa ley y en algunos puntos pretende modificarla.

Sí bien es cierto, la referida Ley de Propiedad Horizontal resulta en muchos aspectos obsoleta, no es menos cierto que ante tales situaciones, hasta la fecha sus deficiencias han podido ser solventadas por la jurisprudencia, los Documentos de Condominio han llenado algunas de sus lagunas, o las mismas comunidades han respondido resolviendo sus inconsistencias, como ya antes expresáramos.

De igual manera, debemos recordar que la Asamblea Nacional (la anterior a la electa en el año 2015 que contaba con mayoría de los parlamentarios oficialistas), hizo un intento para modificarla, pero en nuestra opinión lo fue con el objetivo de incorporar los desarrollos habi-

¹ <https://efectococuyo.com/la-humanidad/lo-que-debe-saber-sobre-el-proyecto-de-ley-de-condominios-en-miranda/> Consultada 1° de agosto de 2020.

² Radiocomunidad.com

³ <https://yelitzecortez.blogspot.com/2020/07/proyecto-ley-de-condominio-estado.html> Consultado 9 de agosto de 2020.

⁴ <https://cronica.uno/en-miranda-avanzan-con-una-ley-de-condominios-que-genera-mas-dudas-que-soluciones/> Consultada 9 de agosto de 2020.

⁵ G.O. Extraordinaria N° 3.241 del 18 de agosto de 1983. <http://www.ley.tuabogado.com/#gsc.tab=0> Consultada el 8 de agosto de 2020.

tacionales de la Gran Misión Vivienda Venezuela, así como los edificios destinados al arrendamiento por más de 20 años de un solo propietario,⁶ reunión en la cual participamos.

Lo cierto es, que al detectarse que no era posible, o mejor expresado no era tan fácil la viabilidad de una reforma rápida, la modificación de la ley no se hizo y no tuvimos conocimiento de ningún intento posterior por impulsar la reforma, lo que personalmente agradecemos, pues ante la situación actual y experiencias previas, estimamos prudente mantenernos rigiéndonos con la vigencia de la actual ley, evitando el riesgo de una legislación lesiva al derecho de propiedad o plagada de imprecisiones y al margen de las nuevas realidades.

Por otra parte, en la exposición de motivos del primer proyecto que se denominó “de condominios y asociaciones de vecinos”, se señala que la idea es dirigirse a los estratos A y B de la población; esto en el más reciente proyecto revisado fue suprimido y suponemos justamente por las dudas surgidas en la ciudadanía, pero sigue disfrazado en todo su contexto, cuando lo cierto es que en el estado y sus distintos municipios existen otras comunidades de diversa naturaleza que sí requieren organizarse, así como del apoyo y auxilio en los otros sectores o estratos sociales menos favorecidos, que resultan más golpeados económicamente y no son atendidos mediante este proyecto.

Para nadie es un secreto que justo en los municipios de la Gran Caracas es donde se hallan quizás el número más representativo de unidades habitacionales de viviendas bajo régimen de propiedad horizontal cuyos propietarios en su mayoría han formado parte de la clase media asalariada o profesional que se ha empobrecido en los últimos años, lo que a su vez se traduce a nivel de la propiedad horizontal en un déficit de flujo de caja dentro de cada comunidad condominial, pero también representan el universo de inmuebles con altos precios en el mercado inmobiliario.

El objetivo del proyecto en este particular no parece claro, ni en verdad justificado.

Conforme a los artículos 156 y 187 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV),⁷ es reserva del Poder Público Nacional y corresponde a la Asamblea Nacional la legislación sobre vivienda, ambiente, ordenación de territorio, vialidad, servicios públicos domiciliarios, derechos, deberes y garantías civiles, mercantil, procedimientos. Debido a ello cuando se elabora un proyecto de ley hay que tener en cuenta no invadir la reserva legal y constitucional de otros órganos bien sean nacionales o municipales y este proyecto que analizamos está plagado de intrusiones en ámbitos de otros niveles gubernativos y también en aspectos netamente condominiales que están expresamente previstos en la Ley de Propiedad Horizontal.

Por su parte, la competencia de los estados establecida en el artículo 164 de la C RBV se circunscribe a asuntos específicamente regionales, como, por ejemplo: a dictar su constitución, organizar sus municipios y demás entidades locales, la administración de sus bienes y la inversión y administración de sus recursos, etc., pero en forma alguna, ni con la más extensiva de las interpretaciones pueden normar derechos constitucionales como es el derecho de propiedad.

⁶ Recordemos aquí la intención de obligar a los propietarios a venderlos a los inquilinos, lo que no está previsto en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, G.O. Extraordinaria N° 6.053 del 12 de noviembre de 2011, como obligación en nuestro criterio y dio lugar a y la Providencia No. 0042 de fecha 27 de marzo de 2014, emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, G.O. N° 40.382 del 25 de marzo de 2014 mediante la cual sí se estipuló como obligación.

⁷ G.O. Extraordinaria N° 36.860 del 30 de diciembre de 1999. <http://crespial.org/wp-content/uploads/2018/10/A%C3%B1o-1999-Constituci%C3%B3n-de-la-Rep%C3%BAblica-Bolivariana-de-Venezuela-Gaceta-Oficial-36.860.pdf> Consultada 8 de agosto de 2020.

A su vez, señala el artículo 162 constitucional, que el Poder Legislativo en el estado se ejerce a través de un Consejo Legislativo, y dentro de sus atribuciones: legislar sobre las materias de la competencia estatal; sancionar la Ley de Presupuesto del Estado; y las demás que atribuya la Constitución y la Ley.

Dentro de las competencias municipales, sí se prevé: la ordenación territorial, urbanística, vivienda pero solamente de interés social (lo cual ha sido alterado con las últimas leyes en materia de vivienda, que han atribuido esas competencias el Ejecutivo Nacional), vialidad, ambiente, servicios públicos, pero atados a los lineamientos y planes nacionales, e incluso en materia de arrendamiento pero supeditada a una delegación (art. 178 CN), comentario que estimo pertinente, por los motivos que se analizarán más adelante.

Si bien nuestra Constitución establece el derecho a participar y el protagonismo ciudadano, así como la descentralización, en este proyecto de ley, aunque menciona estos conceptos, un examen más detallado demuestra que sus mecanismos de elección de personeros del nuevo fondo es exactamente contrario a la participación y a la descentralización.

Según nuestro parecer, cabría dentro de la Constitución y leyes vigentes, una ordenanza municipal que versara sobre los temas tocados en este proyecto, pero no una ley regional.

Es de vieja data en nuestra tradición, que las iniciativas legislativas planteadas hasta la fecha por las Gobernaciones y que deben ser consideradas y eventualmente aprobadas por los Consejos Legislativos, casi nunca se han quedado dentro de los límites de sus competencias, pues estas se han repartido entre la Asamblea Nacional –antes Congreso Nacional- el Ejecutivo (decretos leyes) y los Municipios.

No obstante, los estados pueden promulgar leyes a través de sus Consejos Legislativos (art. 162 CRBV), pero resulta que la enumeración legal y constitucional es bastante restrictiva y en concreto dentro del ámbito de sus competencias (art. 165 CRBV), como quedó analizado precedentemente, y no pareciera que dentro de las enumeradas se encuentre la posibilidad de un proyecto como el que estamos analizando, que más bien pareciera que corresponde al ámbito municipal.

Procederemos pues, a revisar el articulado del segundo de los proyectos existentes de manera general y emitiremos nuestras opiniones en lo que estimemos procedente, incluyendo claro está la Exposición de Motivos, para luego, la Dra. Irma Lovera De Sola, en el Capítulo II, analizará algunos artículos en particular y realizará una forma de confrontación del proyecto con la realidad nacional y estatal que resulte útil a la mejor comprensión del proyecto y sus aspectos más comprometidos.

La exposición de motivos del proyecto en cuestión indica que conforme a los preceptos constitucionales que promueven incentivar la creación de nuevas formas de organización y participación, esto obliga a los poderes públicos a definir los espacios institucionales y jurídicos necesarios para afianzarlos.

Al respecto, el proyecto no está creando nuevas formas de organización, los condominios ya existen desde hace más de sesenta años, y las asociaciones de vecinos también, pero estas fueron obviadas en las últimas leyes de régimen municipal, justo cuando cobraban mayor fuerza participativa dentro de las comunidades y frente a las autoridades municipales, para ser sustituidas por las comunas, pero al margen con una ley propia.

No obstante, es de señalar que ya en el último proyecto revisado, si bien es cierto dedica un capítulo a las asociaciones de vecinos, ya en su desarrollo la preponderancia inicial que se les otorgaba en el anterior proyecto desaparece, y es sustituida por cualquier persona que viva en el Estado y vecinos del mismo, ni siquiera circunscrito a cada unidad municipal.

Está justificada la integración de ambos grupos, es decir de condominios y asociaciones de vecinos, al indicar que nuestras ciudades carecen de una planificación adecuada; que el crecimiento demográfico carente de planificación ha afectado los estándares en los servicios públicos, ornato, seguridad y mantenimiento de las propiedades. Si bien la primera aseveración corresponde a la realidad, sus deficiencias son imputables justamente a la misma administración pública, pero las subsiguientes, relativas a los servicios públicos, no corresponden en un todo a la verdad, pues debemos recordar que en los últimos tiempos la tendencia a centralizar abarcó los servicios públicos, así como la seguridad; y en cuanto al mantenimiento de las propiedades, esto corresponde al propietario y es resultado de una crisis económica que se agravó y continua agravándose en el transcurso del tiempo y no estimamos se solvente con este proyecto de ley.

El proyecto menciona entre sus objetivos el ejercicio del control, vigilancia, supervisión y evaluación de la gestión pública, a nivel local también está prevista en la ley municipal (Ley Orgánica del Poder Público Municipal,⁸ en desarrollo de las previsiones constitucionales) ya que resulta en suma complicado que sea a través de la gobernación que se ejerza. En cuanto al “*derecho de asociarse con fines lícitos, de conformidad con la ley*”, constituye hoy día una ironía, por cuanto existe la prohibición o limitación ante los registros inmobiliarios de inscribir asociaciones civiles, y el poco éxito o conflictividad observada a nivel de las comunas.

El proyecto de ley se refiere a la autogestión, pero no desarrolla este aspecto y lo difiere o delega a un posterior reglamento, y como ya es reiterativo, centraliza la gestión en el Fondo Intergubernamental para la Asistencia y Apoyo a todas las formas e instancias de participación vecinal del Estado Bolivariano de Miranda, “FIACAVEM”, en realidad la atribuye a la Gobernación.

Personalmente, como ya hemos indicado, no nos parece que el estado Bolivariano de Miranda sea el único ni esté constituido mayoritariamente por los estratos sociales A y B (aunque como ya hemos señalado el más reciente proyecto por un lado carece de exposición de motivos y por otro lado tampoco menciona a que estratos socioeconómicos está dirigido) para justificar una ley dirigida a esos grupos.

No creemos que sea el estado Miranda el que porcentualmente tenga mayor número de inmuebles destinados a propiedad horizontal, muy por el contrario, este estado, tiene unas características sumamente diversas tanto geográficas, climatológicas, culturales, poblacionales, hasta en sus ámbitos urbanos y rurales. El proyecto olvida incorporar otras comunidades, que requieren mayor participación para el logro de soluciones de gestión pública y aún más cuando en el propio proyecto reconoce como su ámbito de aplicación todo el territorio del estado Miranda.

El proyecto señala que su objeto es establecer y regular los mecanismos y procedimientos de participación ciudadana en la gestión estatal y local. Y nuevamente insistimos, tanto considerando las competencias municipales, como la cercanía local que conlleva el conocimiento de las carencias, necesidades, fallas, en fin, esto corresponde legalmente a los municipios, que se ve interferida por la constante intervención desde el Ejecutivo Nacional que impide y obstaculiza la descentralización.

El proyecto analizado al enumerar sus principios fundamentales, artículo 3, refiere a la resolución pacífica de los desacuerdos que afecten la convivencia y la paz de nuestros habi-

⁸ G.O. Extraordinaria N°6.015 del 28 de octubre de 2010. http://historico.tsj.gob.ve/gaceta_ext/diciembre/28122010/E-28122010-3040.pdf#page=1 Consultado 8 de agosto de 2020.

tantes, siendo que existe una justicia de paz, que valga señalar y recordar, esta justicia de paz fue completamente desarticulada al promulgarse la nueva Ley de Justicia de Paz Comunal,⁹ oportunidad en la cual los jueces de paz *ad honorem* designados y anteriores a esa fecha, tuvieron que dejar sus cargos, y para la fecha no se ha realizado una sola elección de Jueces de Paz, lo que se traduce en que prácticamente quedó abolida, cuando lo cierto es que es una institución que tiene sus raíces en los que se designaron en la épica de la independencia y fue promovida por el Libertador Simón Bolívar. Este aspecto concreto llama la atención, pues los restantes enunciados del proyecto que aparecen en su artículo 3, constituyen una lista de buenos deseos y principios generales que debe orientar siempre a toda la ciudadanía.

En general, el proyecto en sus artículos 3, 5, 6 y 7 contiene una enumeración amplia de principios, deberes y derechos programáticos, los cuales están contemplados en la Constitución, así como en múltiples leyes generales o especiales, como se ha indicado previamente, y el proyecto no contempla mecanismos para hacerlos efectivos aun aceptando su viabilidad o procedencia.

El artículo 4, contiene definiciones de lo que debe entenderse como: vecino, sin considerar el tiempo ni raíces de este “vecino” en su lugar de residencia; asociación; comunidad; condominio; condómino; asociación de vecinos o participación vecinal; junta de condominio; comunidad de propietarios; régimen de propiedad en condominio; régimen de propiedad horizontal; instancias de participación ciudadana; fondo; y fondo intergubernamental, las cuales no resultan las más acertadas ni técnicas, amén que muchas están conceptualizadas en los textos legales de los cuales provienen.

En el numeral 4, del artículo 5 del último proyecto, se estipula como “forma de participación”, solicitar y recibir asistencia y apoyo financiero para la consecución de proyectos de interés colectivos, previamente aprobados por las autoridades competentes, siendo así, la conceptualización de intereses colectivos puede chocar por ejemplo con los intereses propios de un condominio o una específica asociación de vecinos, esto daría lugar a una preponderancia de intereses individuales frente a derechos colectivos, pero en manos de la discrecionalidad de las autoridades competentes, de las cuales ya tenemos amplias experiencias en su exceso y abuso, y no ciertamente en beneficio de las comunidades.

Valga indicar también, que, si se es vecino, entonces por qué debo formar parte de un condominio o asociación de vecinos, para poder participar, si ya con el simple hecho de ser habitante del Estado tengo derecho, y no solo por este proyecto de ley, sino constitucionalmente a participar, y aún más tratándose de asuntos de interés colectivo.

La redacción del artículo 8 del proyecto que circula en las redes sociales, señala que el propósito de las asociaciones de vecinos y las juntas de condominio es la defensa de los intereses colectivos en sus respectivos ámbitos, pero dispone que por ello colaborarán con los organismos públicos en la gestión de asuntos comunitarios, pero obsérvese que posteriormente dentro del mismo proyecto se elimina solapadamente al pasar a otro artículo relativo a la participación ciudadana.

Cada vez que una ley en nuestro país se refiere a intereses colectivos, surge la duda del alcance de su interpretación. Igualmente, si bien ambas figuras, los condominios y las asociaciones de vecinos persiguen el bien común de su comunidad, no dejan por ello de cuidar ante todo sus bienes e intereses individuales y ello incluso pudiéramos reconocer es parte del

⁹ G.O. N° 39.913 del 2 de mayo de 2012. <http://historico.tsj.gob.ve/gaceta/mayo/252012/252012-3418.pdf#page=3> (consultado el 6-8-2020)

problema social del país, pero al referir a intereses colectivos y a continuación se establece la colaboración, pareciera que dentro de la esfera propia particular lo que se pretende es imponer más allá de las normas y leyes sobre la materia el imperio del control de gobierno en ámbitos de derechos personales, individuales.

Dentro de los objetivos señalados en el proyecto, se olvida que muchos de esos objetivos tienen leyes especiales, organismos destinados a conseguirlos o están previstas las situaciones enumeradas, lo que hace innecesario una legislación adicional que en definitiva confunde y dificulta la aplicación de esas leyes con las que este proyecto invade campos “minados”, legalmente hablando.

Sí resulta importante lo señalado en el artículo 10, siempre refiriéndonos al proyecto más elaborado de más reciente aparición, al referirse a las obligaciones colectivas, pues dentro de ellas en el numeral 6 dispone: “*procurar el mantenimiento preventivo y correctivo de los inmuebles, las áreas comunes y adyacentes al mismo*”. Debemos enfatizar que las áreas comunes en un condominio son responsabilidad de este, en cuanto a la toma de decisiones como en el aspecto económico. Aceptar una intervención podría significar como ya estamos acostumbrados a una injerencia del poder público, amén de violar la Ley de Propiedad Horizontal, que establece todo lo relativo a las áreas comunes y su manejo.

El título relativo a las juntas de condominio constituye una violación directa a la Ley de Propiedad Horizontal, ley especial que contempla y desarrolla todo lo inherente a dicho régimen. El proyecto de ley menciona, en forma contradictoria con su propio texto y después de pretender intervenir en la composición de las juntas de condominio, que todo lo relacionado con condominios se regirá por su ley especial.

Se rescata la figura asociativa comunitaria de las asociaciones de vecinos, que se desarrolla en un título particular, pero faltaría analizar cómo convivirían las comunas con las asociaciones de vecinos. El proyecto prevé que se deberá considerar de manera objetiva, la estructura de cada asentamiento de las diferentes comunidades, considerando elementos históricos, culturales, físicos, sociales, económicos y urbanísticos, dando razón a lo que expusiéramos previamente a la conformación entre asociaciones y comunas y entre el estado Miranda y sus propias diferencias territoriales y de uso de las tierras que va desde el destino netamente urbano hasta el rural con siembras en parcelas pequeñas y de poca productividad.

Prevé el proyecto que circula en las redes, que para su constitución se debe acudir al Consejo Local de Planificación Pública Municipal que decidirá la procedencia o no de la solicitud, la cual incluso quedará supeditada a la aceptación o no de las otras asociaciones, pero ello puede conllevar a una lucha de poder en ciertos sectores (dada la conflictividad política y constante intervención del estado), pues perfectamente podría entenderse las comunas como asociaciones que puedan participar en la aprobación o no de la petición, pretendiendo con ello arrogarse la hegemonía local, situación ésta que incluso entendemos ha acontecido en sectores para la constitución de las propias comunas no afectas al oficialismo. Se dispone que las asociaciones de vecinos se regirán por lo dispuesto en el Código Civil, pero sí marca las pautas de cómo debe conformarse, llamando la atención también la eliminación de la comisión electoral que iría de la mano del Consejo Nacional Electoral, otra intromisión incluida en el proyecto y posteriormente eliminada en el último revisado.

Quizás la explicación de lo que verdaderamente persigue este proyecto está en la creación del Fondo Intergubernamental que se desarrolla en su texto y se estructura con bastante detalle y con omisiones intencionadas. Este Fondo del mayor interés de la Gobernación de Miranda y que sirvió para promover su aceptación inicial por la población, incurre en la burocratización del manejo de fondos que pierden valor dadas las limitaciones legales en su manejo y la situación económica del país. Sin embargo, el proyecto anuncia que el manejo administrati-

vo se someterá a la Ley de la Contraloría General de la República. A lo anterior se suma que sus directores serán de libre nombramiento y remoción del Gobernador y un solo representante por las comunidades organizadas, lo que en entrelíneas muestra la verdadera intención de someter ese Fondo al manejo discrecional de la Gobernación a través del Directorio.

Se crea un registro y control de ambas instituciones: juntas de condominios y asociaciones de vecinos. Lo cierto es que, cada vez que un ente de gobierno exige un registro, los ciudadanos sabemos que desgraciadamente se han utilizado para la persecución política y utilización de información de manera indebida; así pues, los ciudadanos se niegan a aportar información a ningún ente gubernativo, sea municipio, gobernación o cualquiera otro, quedando pendiente su desarrollo mediante un futuro reglamento.

Se establece el procedimiento y requisitos para la constitución de asociaciones de vecinos. Lo que sí resalta y de manera positiva es la invocación del Código Civil, pues en algunas leyes que refieren a contratos civiles lo han obviado, sin embargo, prevé lineamientos para su constitución y contenido de sus estatutos limitando pues la voluntad de los ciudadanos en su participación.

En el proyecto que circula en redes sociales, se establece que el patrimonio estará conformado por aportes ordinarios y extraordinarios: de sus miembros; donaciones y contribuciones; ayudas económicas de los Municipios y otras entidades locales.

Con lo anterior se pretende constituir un fondo de reserva estatal. Íntegramente manejada por la Gobernación, de donde se extraerán recursos para asignarlos, con criterios no establecidos en el proyecto, no solamente a los condominios y las asociaciones de vecinos, sino también para suplir recursos económicos faltantes para los servicios públicos. Respecto a las primeras como quedó ut supra comentado, tal fondo y actividad le es propia al condominio, y en el supuesto de las asociaciones de vecinos iría de la mano en la participación ciudadana en los proyectos municipales, que hasta la fecha debemos reconocer dejan mucho que desear porque la fuerza de esas asociaciones les fue negada al derogar la ley y el reglamento que las regía en el año 2005.

¿Por qué este interés? ¿Por qué incluir los condominios si estos conforme a su propia ley tienen previsto cómo funcionar al respecto? Y en el caso de las asociaciones de vecinos, ello corresponde a la propia gestión pública municipal que si bien podría compartir nunca lo ha hecho y no demuestra interés en ello, ni en el proyecto se establece alguna obligatoriedad para ello. ¿Por qué no orientar este proyecto a las comunidades que no están conformadas legalmente bajo un régimen de protección o que les permita funcionar en beneficio de sus propios intereses, muchas de las cuales se encuentran acéfalas en representación y participación para ser asistidas en sus necesidades? Pareciera que el estado Miranda, no estuviera conformado, como lo está, por enormes y pobladísimos barrios marginados de los servicios urbanos, por pueblos, por zonas rurales, sino que su universo solo se centra en Baruta, El Hatillo, Chacao, Petare, sin considerar que incluso en los dos primeros mencionados, el universo también es variado.

En conclusión, no logramos percatarnos cuál es la verdadera intención de este proyecto de ley, qué persigue, y más aún cuando existen en el mismo estado sectores vulnerables que requieren mucha más asistencia que los estratos A y B, y no pareciera ejecutable, salvo por vía de abuso de derecho e interpretaciones amañadas a las que hemos alertado en varias oportunidades.

No obstante, salvando los anteriores comentarios y si partiéramos de la buena fe, podría ser una iniciativa interesante debidamente reestructurada, una vez que los municipios recobran su autonomía presupuestaria que constantemente es intervenida por motivos políticos y

centralizadores y hacemos la salvedad que algunos aspectos aún podrían discutirse, personalmente creemos se ha dejado claro que nuestra posición es que una iniciativa como esta que estimule y potencie la participación ciudadana, no requiere una ley especial y muy por el contrario para su viabilidad debería partir de iniciativas de aplicación de la ley municipal.

CAPÍTULO II

Originalmente este proyecto se denominó LEY DE LAS JUNTAS DE CONDOMINIOS Y ASOCIACIONES DE VECINOS EN EL ESTADO BOLIVARIANO DE MIRANDA y popularmente se conoció como la ley de condominios del estado Miranda, porque se anunció como una ley que modificaría la Ley de Propiedad Horizontal y además crearía un fondo para atender con aportes de la Gobernación de Miranda, los gastos urgentes y extraordinarios de los condominios situados en este estado.

Ahora bien, el anuncio no se correspondió con ese primer proyecto que fue entregado a la ciudadanía vía correos electrónicos, a portales de periodismo y en redes sociales en general, ya que solamente traía unas pocas normas sobre condominios que contrariaban la Ley de Propiedad Horizontal pero no le hacían una modificación sustancial y si contenía la propuesta de un fondo que se constituiría con aportes de la Gobernación, los 21 Municipios de Miranda, los condominios y las asociaciones de vecinos.

Luego se conoció un segundo proyecto más estructurado, formalmente mejor elaborado, que sin embargo adolece de los mismos defectos del primero, aunque en apariencia un poco más coherente, pero al analizarlo nos encontramos con las observaciones y reflexiones que señalamos a continuación, que no son todas las que deberían hacerse, pero consideramos que son las más relevantes. Nos dedicamos a estudiar y profundizar en este segundo proyecto.

OBSERVACIONES al proyecto distribuido por redes sociales, sobre la Ley que crea el Fondo de Financiamiento para Condominios y entes de participación ciudadana.

Este proyecto de ley, sin mencionar la inconstitucionalidad manifiesta ni la invasión de competencias que ya han sido analizadas por la Dra. Teresa Borges García en la primera parte de este trabajo, pretende fundamentalmente crear un Fondo de Financiamiento para conceder ayudas o apoyo financiero a los diversos entes participativos que existen en el estado Miranda, lo cual es una idea plausible pero legal y prácticamente equivocada.

Es fundamental señalar que el artículo 2º del proyecto indica que será una ley obligatoria para personas naturales y jurídicas. Con esta premisa continuamos analizando sus contenidos más importantes.

Una ley emanada de un Consejo Legislativo no puede afectar derechos constitucionales de los ciudadanos, aunque diga que lo hace en aras de la cooperación, el bienestar, la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y de la descentralización.

El derecho de propiedad es un derecho constitucional y la consecuencia de ese derecho que es la administración y disposiciones de los dineros de los condominios y de las asociaciones de vecinos, no puede ser invadido por la Gobernación de un estado ni por una ley aprobada por un Consejo Legislativo estatal; ese es patrimonio de los propietarios, derivado de su deber, como propietarios, de pagar las cuotas de condominio en la proporción fijada por el Documento de Condominio, es decir según el porcentaje de condominio asignado a cada inmueble vendible, susceptible de ser propiedad individual, así como también una consecuencia directa de la obligación que tiene todo propietario de mantener en buenas condiciones su inmueble, tanto el individual como el común.

En la web de la Gobernación se insiste en que el proyecto de ley al que nos referimos no afecta el derecho de propiedad sobre los inmuebles, lo cual, a la letra del proyecto, es cierto, pero sí afectará las consecuencias económicas de la propiedad, que vendrían a ser la administración del dinero de la comunidad condominial, la toma de decisiones acerca de la utilización de ese dinero para fines específicos de esa comunidad, porque esos futuros e inciertos aportes que no sabemos si serán de cada propietario o de la comunidad condominial, ni sabemos como se calculará el aporte de cada quien, no serán para aplicarlos a las necesidades del propio condominio sino para pagar costos de servicios públicos, para mejorarlos y para aplicarlos a necesidades de otros condominios o asociaciones de vecinos.

Veamos este concepto de “descentralización” que maneja el proyecto: Hoy en día sin la vigencia de ese proyecto que se aspira convertir en ley, cada condominio se rige por la Ley de Propiedad Horizontal, por su Documento de Condominio que muchas veces suple deficiencias de esa ley que es del año 1958 modificada en 1983 y está desactualizada, y por los reglamentos dictados por las Juntas y las Asambleas de Condominio.

Esas comunidades toman sus decisiones, solicitan pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias de condominio ajustadas a las necesidades específicas de su inmueble; las decisiones son generalmente rápidas, en especial cuando se presenta alguna emergencia, cuentan con los mecanismos más inmediatos para atender y solucionar sus problemas.

En cambio, si se pone en vigencia el proyecto de ley que comentamos, las decisiones ya no las tomarán las Asambleas y las Juntas de Condominio, sino que habrá que presentar solicitudes acompañadas de documentación y evaluación técnica para que el Directorio del Fondo a su vez evalúe el caso y de ser la decisión favorable establezca el monto y forma de entregar la ayuda solicitada y acordada, que puede ser el total de lo pedido o una parte del costo señalado en la petición.

Esta ley sustrae las decisiones sobre el dinero propiedad de los copropietarios de los condominios y otros entes de participación del espacio de decisión de cada condominio o asociación, burocratiza la toma de decisiones y la asignación de las ayudas, y si es posible peor aún, retarda la toma de decisiones en una época de hiperinflación en que el dinero pierde valor en semanas, días y a veces en horas.

En consecuencia, en vez de descentralizar, la ley centraliza en la burocracia estatal la administración y asignación de recursos económicos de los entes participativos (condominios y asociaciones de vecinos).

Este proyecto de ley despoja a las comunidades de la evaluación de sus prioridades en la resolución de sus problemas y el manejo de sus recursos económicos, también retarda la toma de decisiones en momentos críticos para el valor del dinero, e incluso califica de “ayudas o aportes” las asignaciones de recursos económicos que en realidad son propiedad de esos entes cotizantes.

Por otra parte, en el artículo 4º del proyecto dice que el Fondo es un instrumento de ahorro, cuando en realidad sería un instrumento de descapitalización al tardarse en todo el proceso que significa: recaudar, luego considerar y evaluar los proyectos, su documentación y asignar a aquellos proyectos que sean aprobados. ¿Y qué sucede con los proyectos no aprobados que no recibirán ayudas ni financiamiento y que son igualmente importantes y/o urgentes para una comunidad? Esos proyectos se habrán retrasado, encarecido y las reales e inmediatas necesidades de esa comunidad, tendrán que esperar a volver a reunir el dinero, ya no como cotizaciones a ese Fondo sino como cuotas extraordinarias para solventar de manera urgente problemas comunes, además de significar un retraso que se convierte en alza de los costos para emprender las obras de que se trate, no solamente a un mayor costo sino que se tendrá que aportar el dinero necesario dos veces, una para cotizar al fondo y otra para emprender la solución que requiere esa comunidad, sea condominio o asociación civil.

Otro aspecto que considerar es la utilización de dineros mixtos, de procedencia pública (Gobernaciones y Municipios) y privada (entes de participación: condominios y asociaciones) como se estableció en el primero de estos proyectos, que se utilizarán para resolver problemas concretos de unas comunidades y no de otras, en definitiva, se aplicarán dineros públicos a resolver problemas privados. Por ejemplo: el condominio XZ ha cotizado durante seis meses y tiene un total cotizado de 100 unidades, por cotizar ha dejado de agregar recursos a su propio condominio, y cuando se presenta una necesidad urgente no tiene recursos económicos propios para solventar la emergencia y debe recurrir al Fondo, que considera su solicitud y en el mejor de los casos la aprueba y establece la forma de realizar el desembolso; pero otro condominio que ha cotizado 200 tiene también una urgencia y le niegan la aprobación del proyecto. Allí habrá conflictos irresolubles porque el dinero es limitado y los gastos crecen día a día.

Con este Fondo en vez de solucionar problemas se crean nuevos conflictos entre comunidades cuya resolución no llegará por vía del convencimiento de que la urgencia de un grupo es más urgente que la de otro, y se priva a los diferentes entes de su capacidad de decisión y de administración de sus propios recursos. Por otra parte, los morosos de siempre en los condominios, en vez de aportar sus cuotas a la comunidad de propietarios para la solución de los diversos asuntos de la comunidad, reclamarán a la junta de condominio que en vez de cobrar cuotas extraordinarias recurra al Fondo, a fin de no pagar las cuotas a las que están legalmente obligados frente a su comunidad y recostarle la responsabilidad al Fondo y si no aprueban la solicitud la responsable, según esos morosos de siempre, sería la junta de condominio que no formuló la solicitud apropiadamente.

El artículo 9° del proyecto menciona las obligaciones de los vecinos y condóminos y entre ellos señala el pago de los impuestos municipales. Lo primero a considerar es que los aportes económicos al Fondo no son impuestos, impuestos son los que van a la caja común bien sea del Estado o de los municipios y estos aportes irían a un fondo individualizado, creado para esa finalidad. También hay que tener presente que los condominios como unidad no pagan impuestos municipales y tampoco las asociaciones de vecinos, son los propietarios individuales quienes pagan el Impuesto Inmobiliario Municipal (derecho de frente) y si se exige que todos los propietarios de un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal estén solventes con esos pagos, será poco menos que imposible que se formule una solicitud de apoyo económico al Fondo y la misma sea aprobada.

El artículo 11° del proyecto señala como será la integración de las Juntas de Condominio, lo cual invade terreno de la Ley de Propiedad Horizontal y de los Documentos de Condominio que son lo que fijan la composición de las Juntas; además ignora la complejidad de los condominios al no mencionar que hay comunidades condominiales constituidas por numerosos edificios que cada uno tiene una Junta y hay una Junta General que los agrupa a todos. Pareciera que quiere imponer un formato único para todos los condominios lo cual hoy día es impracticable.

También hay condominios integrados por locales comerciales o por oficinas y locales comerciales, y la ley no discrimina entre condominios de vivienda, comerciales o mixtos y esta es una fuente de indeterminación de obligaciones. Pareciera que el proyecto va dirigido a inmuebles de vivienda, pero no lo dice expresamente y podría ser que una vez aprobada la ley se la quieran aplicar a condominios de todas las clases, usos y formatos.

Del artículo 14 al 25 del proyecto se refiere a las asociaciones de vecinos, que después que fueron dejadas de lado, sin legislación ni reglamento por los cuales regirse porque fueron derogados en el año 2006, cuando se aprobó la Ley Orgánica del Poder Público Municipal, ahora esta futura ley pretende regir para ellas, darles un solo molde al cual ceñir su constitución y funcionamiento, desconociendo su diversidad. Las normas que hoy en día rigen a las asociaciones de vecinos son las contempladas en el Código Civil para las asociaciones civiles que son más flexibles y adaptables a las particularidades de cada una.

Es indispensable señalar que recientemente el Ejecutivo, haciendo gala de su perenne desconfianza hacia las asociaciones civiles, entre las cuales se cuentan numerosas organizaciones no gubernamentales que cumplen muy diversas funciones sociales de apoyo, educación y ayuda a diversos grupos de población desfavorecidos económicamente, alimentariamente o con deficiencias funcionales, dio orden a los Registradores de no registrar nuevas asociaciones civiles hasta tanto el Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN) les otorgue su visto bueno, y este proyecto de ley que comentamos se basa en entes de participación ciudadana existentes y que se creen en el futuro, y ¿cómo se fundarán nuevas asociaciones civiles o de vecinos si tienen que pasar por el filtro del SAREN que no sabemos cuales documentos constitutivos le parecerán adecuados y cuales no?.

Pero pareciera que la participación ciudadana que quiere la Gobernación del estado Miranda, es solamente para aportar dinero al Fondo, no para participar en decisiones, en toma de políticas públicas favorables a los ciudadanos, a los condominios y a las propias asociaciones de vecinos, porque para lo único que se nombra la participación es para pagar cuotas al Fondo, porque las decisiones las tomará el Directorio de ese Fondo.

El artículo 26 crea el Fondo Intergubernamental para la Asistencia y Apoyo a las formas de participación del Estado Miranda, para apoyar financiera y administrativamente a todas las formas de participación vecinal.

Este nuevo ente denominado **Fondo Intergubernamental para Asistencia y Apoyo a Todas las Formas de Organización Vecinal del Estado Bolivariano de Miranda** (FIACAVEM) se constituye en una especie de banco sin someterse a la vigente Ley de Instituciones del Sector Bancario¹⁰, sin la supervisión de la Superintendencia del Sector Bancario (SUDEBAN) y sin las garantías que establece esa ley para los depósitos del público. La Gobernación de Miranda a través del Fondo, recibirá aportes de los Municipios, de condominios y asociaciones de vecinos y de la propia Gobernación de Miranda, no pagará intereses ni bonificación alguna a quienes depositen en él, administrará sin garantías para los aportantes de esos dineros y los asignará a su saber y entender porque el proyecto de ley tampoco contempla los criterios que se utilizarán para otorgar esos beneficios y no reconocerá la pérdida del poder adquisitivo de ese dinero a sus aportantes.

Un artículo de máximo interés es el 30° que establece la forma como serán elegidos los miembros del Directorio del Fondo, que señala que serán funcionarios públicos de libre nombramiento y remoción del Gobernador del Estado Miranda (a pesar de que esto último no lo señala en ese artículo sino otra norma más adelante). Serán siete (7) directores: uno por la Gobernación, uno por los Altos Mirandinos, otro por el Área Metropolitana de Caracas, otro por Valles del Tuy, otro por Barlovento, otro por Plaza-Zamora y uno por las diez primeras instancias de participación registradas.

Si examinamos en la página web del Consejo Nacional Electoral¹¹, de los 21 alcaldes electos y en funciones en este momento en el Estado Miranda, hay 17 que son del partido Socialista Unido de Venezuela (PSUV) y sus aliados, y 4 de partidos de oposición o alianzas ciudadanas, y estos son: El Alcalde de Los Salias, Baruta, Chacao y El Hatillo. Esto significa que, con esa forma de elección de los directores del Fondo, habrá 4 directores oficialistas y 2 de alcaldías de oposición y 1 solamente por todas las asociaciones de vecinos de todo el estado Miranda. Creo que este punto no requiere más explicación por la desproporción y desigualdad que presenta este esquema de designaciones.

¹⁰ Ley de Instituciones del Sector Bancario. G.O. 40.557 del 8 de diciembre de 2014. <http://historico.tsj.gob.ve/gaceta/diciembre/8122014/8122014-4153.pdf#page=2>. Consultado el 6 de agosto de 2020.

¹¹ <http://www.cne.gob.ve/resultadosMunicipales2017/#> Consultado el 9 de agosto de 2020.

A esto hay que agregar que según el artículo 32 del proyecto, el quorum del Directorio del Fondo se conforma con 4 de sus miembros y las decisiones se tomarán por mayoría simple de los presentes, lo cual viene a corroborar el predominio del oficialismo en la dirección, manejo y decisiones de ese organismo que se crearía por este proyecto.

El artículo 38 señala cuales son los proyectos, servicios y en general actividades que pueden ser financiadas por el Fondo y ellas van desde servicios que los municipios hayan transferido a alguna instancia de participación (ej. Servicio de cementerio transferido a una Asociación Civil), proyectos de asistencia técnica para mejoramiento de servicios públicos, hasta proyectos de los condominios. Es decir, es tal la cantidad y diversidad de asuntos que podrán ser financiados por ese Fondo que la idea inicial que se trató de transmitir a la población de que prioritariamente se atenderían las necesidades de los condominios, no se traduce en lo señalado por este proyecto.

Es significativo fijar nuestra atención en el párrafo tercero de ese mismo artículo 38, en el cual se establece que el Directorio del Fondo fijarán los porcentajes de las alícuotas que aportará la Gobernación y los Municipios, que más adelante en el artículo 43 pone límites a esos aportes tanto para la Gobernación como para los Municipios entre el 1% y el 3% de los ingresos propios anuales estimados. Pero nada fija para los aportes de los condominios y de las asociaciones de vecinos que en este segundo proyecto esa mención a esos aportes ha desaparecido maliciosamente. Y afirmo que maliciosamente porque ¿que sentido tiene todo este proyecto de ley si no es para obligar a los condominios y asociaciones de vecinos a suministrar información, cuyo contenido no se menciona, y para que aporten recursos económicos a ese Fondo?

Por otra parte también pareciera que lo que busca la Gobernación es complementar su deficitario presupuesto con los aportes de los municipios, condominios y las asociaciones de vecinos al señalar que se podrán financiar servicios públicos que corresponde legal y constitucionalmente totalmente a las obligaciones de la administración pública con los ciudadanos y que deberían ser totalmente costeados por el Estado, las Gobernaciones y los Municipios con recursos provenientes de sus presupuestos, tanto del situado constitucional como de sus recaudaciones, y no pagados con los aportes privados en detrimento de las necesidades de los condominios y demás entes de participación.

El Directorio del Fondo fijará la contribución que deberán aportar los municipios y demás instancias de participación, es decir que no se contempla en la ley cual será ese aporte de los condominios y las asociaciones de vecinos. También el Directorio dictará el Reglamento o Reglamentos que se requieran, con lo cual todos los vacíos de esta ley, que son muchos, y disposiciones que la complementarán serán dictadas por esa instancia administrativa que es el Directorio del Fondo, sin consulta con ninguna comunidad o con esas consultas ficticias a las que nos tienen acostumbrados en las que solamente participan los partidarios del oficialismo que se apersonan en tumulto a apoyar lo que se les presente, sin tener una idea previa de sus implicaciones y el resultado serán reglamentos redactados a conveniencia del Directorio del Fondo, es decir, de la Gobernación de Miranda.

Los literales 5, 6, 7 y 8 artículo 43 del proyecto indica las fuentes de ingresos del Fondo y entre ellas, las siguientes:

- “5.- Los recursos que le asignen el Ejecutivo Nacional, los Gobiernos estatales o municipales y los aportes de instituciones privadas y otras donaciones;
- 6.- Los beneficios que obtenga como producto de sus operaciones financieras y de colocación de sus recursos previstos en la Ley;
- 7.- Los recursos extraordinarios que a bien tengan otorgar la Gobernación del estado Bolivariano de Miranda y las Alcaldías del estado al Fondo, procedentes de excedentes en la recaudación estimada para cada año en su presupuesto anual de ingresos propios; y
- 8.- Cualesquiera otros recursos que le sean asignados...”

Lo cual sugiere que los organismos regionales y municipales podrán aportar otras cantidades de dinero además de las fijadas por el Directorio del Fondo, así como también podrá recibir aportes privados y donaciones, que este podrá realizar operaciones financieras y colocaciones (es decir entrar en el mercado bursátil), así mismo asume que puede haber excedentes de recaudación y cualesquiera otros fondos que le sean asignados.

Estas menciones solo se pueden calificar de despropósitos, porque un Fondo regional que tiene objetivos amplísimos no puede o no debe realizar operaciones financieras como que fuera un banco o una empresa financiera, tampoco es sensato pensar en la actual situación del país, que algún ente administrativo, que casi todos se encuentran en estado de ruina, tendrá excedentes de recaudación, cuando quienes engrosan esa recaudación son los indigentes pobladores de los municipios que llevan más de diez años de empobrecimiento continuado al punto que ni siquiera pueden cubrir sus necesidades básicas.

En esta Venezuela que vivimos sabemos que todos los presupuestos de todos los entes de todos los niveles gubernamentales son deficitarios. Como se hará posible que del presupuesto de la Gobernación se aporte entre el 1% y el 3% de los ingresos propios anuales e iguales porcentajes de los municipios. No se fija el aporte de condominios ni asociaciones civiles que será establecida posteriormente por el Directorio del Fondo.

Este será un proyecto que deja a ciegas a los entes de participación que son los que llevan la carga más pesada de las contribuciones justamente en una época de empobrecimiento y grandes dificultades.

Es necesario mencionar que el día 4 de agosto de 2020, los alcaldes de los municipios Chacao, Baruta, El Hatillo y Los Salias, dieron una rueda de prensa en que manifestaron su oposición al proyecto de ley que venimos comentando. Afirmaron que ese proyecto no les ha sido consultado y señalaron particularmente que la recaudación de sus municipios por concepto de ingresos propios de hace diez años al presente ha mermado en un 98%, por lo tanto, lo que podrían aportar los municipios, si es que pueden aportar algo, no sería suficiente para tan siquiera paliar algunas de las necesidades de los condominios y asociaciones de vecinos, además afirmaron que ese proyecto es una nueva herramienta que estaría en manos del ejecutivo regional para control social.¹²⁻¹³

Los Condominios y otros entes de participación tendrán que registrarse ante el municipio, específicamente ante la dirección de catastro y dar toda la información que se les solicite, que no se especifica en el proyecto de ley cual será, lo que si dice el proyecto es que esa información deberá remitirse a la Gobernación y actualizarse una vez al año.

A este respecto todas las suspicacias son válidas vistas las terribles experiencias que han tenido los venezolanos con el apartheid más extenso y destructivo de la historia.

Aunque en este segundo proyecto sospechosamente no se incluyó la mención al aporte en dinero que deberían realizar los condominios y asociaciones de vecinos, si aparece en su artículo 49 lo siguiente, que lo transcribimos para evitar que se pudiera señalar que es una especulación de las autoras de este trabajo:

¹² Video de la rueda de prensa de los alcaldes: https://www.instagram.com/tv/CDeQHkJnaUW/?igshid=1qyrct3abyej9&fbclid=IwAR1scPN1_fWC561LrkbGZSAL3exeTbFk7nzvi3Oa7XHFBqaH30UblTSPx4 Consultado el 6 de agosto de 2020.

¹³ <https://www.elnacional.com/venezuela/alcaldes-opositores-de-miranda-rechazaron-el-proyecto-de-ley-de-condominios/> Consultado el 11 de agosto de 2020.

“ARTÍCULO 49: Las Entidades regionales, municipales y Locales, **podrán otorgar ayudas económicas a los Condominios y demás instancias de participación vecinal**, para la ejecución de Proyectos Especiales. Para ello **podrán exigirles como condición, el establecimiento dentro de su estructura de mecanismos adecuados de control y vigilancia internos**, así como la adopción de sistemas confiables de contabilidad para el manejo de dichos fondos.”

En consecuencia, que si algún ente participativo (condominios y asociaciones) recibe una “ayuda” tendrá que permitir ser controlada por el Fondo o cualquiera otra “entidad regional, municipal o local”.

En consecuencia, queda claro que uno de los objetivos de este proyecto una vez convertido en ley, es controlar a los condominios y asociaciones de vecinos, no cabe duda alguna.

En el mejor de los casos esta ley será una aspiradora de recursos de los municipios y demás entes de participación, y una fuente de control, ya que si no permitieran el control no se les asignarían las “ayudas” que los convertirán en dependientes de un Fondo que no les aportará nada positivo, que succionará sus recursos para convertirlos en improductivos. devaluados e inútiles para los fines de resolver los problemas, emergencias y gastos extraordinarios que se presentan cada día en los condominios y asociaciones civiles, y también perjudicará a los municipios que deberán aportar sin contraprestación segura y con intervención por parte de la Gobernación de Miranda y mayor burocratización.

Hay mucho más que analizar, estudiar y meditar sobre las consecuencias de este proyecto de ley, que con altas posibilidades podría ser aprobado por el Consejo Legislativo del Estado Miranda, a pesar de su inconstitucionalidad y hasta podría presentarse como un ensayo para después presentarlo para ser aprobado por la inconstitucional Asamblea Nacional Constituyente y entonces alcanzaría a todo el territorio nacional y perjudicaría y empobrecería aún más a todos los ciudadanos, dándole mayores recursos a la Gobernación de Miranda en el caso de este proyecto en particular.

Este proyecto, si llega a ser ley, constituye un espolio a los bienes más importantes que tienen en propiedad los venezolanos que son sus viviendas, que para la inmensa mayoría constituye su único patrimonio.

Con esta clase de propuestas se eterniza la política de la petición a la administración pública, el mecenazgo oficial, la dádiva, el regalo, pero esta vez en peores condiciones porque el dinero de ese Fondo lo han aportado justamente los entes participativos que lo requieren y que hubieran resuelto sus urgencias mediante sus propias decisiones y recursos económicos, sin pedirle nada a nadie.

Es crucial señalar que la Gobernación de Miranda ha divulgado que la mayoría de los propietarios de inmuebles de clase media que se rigen por la Ley de Propiedad Horizontal no han podido pagar las cuotas extras para las reparaciones de emergencia y las mejoras que de manera imperativa requieren sus inmuebles. Es decir, para los edificios donde hay mora del pago de esas cuotas extras, la ecuánime Gobernación concibe una brillante solución: que coticen a un Fondo creado por ella para ayudarlos, sin pensar que si esos propietarios no han podido pagar las cuotas de condominio menos aún podrán pagar cotizaciones a un Fondo de la Gobernación que no saben si realmente los beneficiará o no.

Es necesario divulgar este proyecto y sus críticas para que los ciudadanos no lo apoyen con el sueño sembrado por quienes dicen que es para ayudar a los condominios.

CONCLUSIONES

Podemos concluir que este proyecto de ley o cualquiera otro que reproduzca la misma o parecida iniciativa resulta innecesaria, pues si lo pretendido es la participación ciudadana existen múltiples leyes que la contemplan y desarrollan y no han resultado exitosas, aspecto que no entramos a profundizar en este trabajo. En todo caso, la participación ciudadana está desarrollada y más ajustada a que derive del nivel municipal como hemos expuesto, así como el manejo de información que se pretende obtener de los condominios, ya tenemos experiencias previas nefastas en relación con sus consecuencias.

Por otra parte, constituir un Fondo con dinero público y privado proveniente de los condominios y otras instancias de participación ciudadana, es una iniciativa inconstitucional debido a que la Gobernación ni el Consejo Legislativo del Estado Miranda tienen atribuciones para gestionar este tipo de ley ni esta clase de fondo.

La iniciativa de ese proyecto de ley centraliza en la Gobernación la recaudación de dineros que son de los condominios y de las asociaciones de vecinos y que ambas formas asociativas tienen el derecho y el deber de administrar los aportes de sus miembros en favor de la solución de sus propias necesidades y proyectos, derecho que no les puede ser arrebatado por ningún ente gubernativo.

Y nos preguntamos: ¿Por qué no se pedirán aportes a ese Fondo a las comunas, a los Consejos Comunales? ¿Es que acaso estos entes no tienen las mismas necesidades que los condominios y las asociaciones civiles? ¿Es que los integrantes de estos entes participativos tienen una categoría ciudadana diferente? ¿Es que los integrantes de las comunas no se han empobrecido igual que los de los condominios y las asociaciones? Las comunas han sido proclamadas por el gobierno nacional, estatal y municipal de la bandera política oficialista como la base de la participación ciudadana, ¿Por qué no las mencionan, por que no las integran a este esquema de recaudación de recursos?

Otro aspecto nada menor es que el proyecto de ley menciona a los condominios en general, pero esos condominios engloban a edificios netamente comerciales, otros mixtos que tienen viviendas, oficinas y comercios, también condominios de casas, en fin una gran heterogeneidad de inmuebles y la ley no aclara cuáles de ellos quedan incluidos y cuáles no, o si son todos, sea cual fuere el uso que se le da a esos inmuebles.

En el mejor de los casos que se accediera a gestionar un Fondo con recursos privados, este debería ser administrado por personas de carácter privado y no por entes gubernamentales, con los objetivos y controles más estrictos.

En resumen: La Gobernación del Estado Miranda ha permitido que circulen proyectos de esta ley en referencia, sin arriesgarse a avalar abiertamente ninguno de ellos, a pesar de que el segundo de estos proyectos es al que se ha referido el Gobernador Héctor Rodríguez en declaraciones públicas y aparece una mención en la página web oficial de esa Gobernación.¹⁴

El proyecto es incompatible con la Constitución, en una palabra, es inconstitucional; también es ilegal porque invade atribuciones y funciones de otros entes que se apoya cada uno en su propia ley.

¹⁴ <http://www.miranda.gob.ve/index.php/ley-de-condominios-de-miranda-protecte-la-propiedad-privada-y-garantiza-gestion-publica/> Consultado el 6 de agosto de 2020.

El proyecto referido es inviable desde el punto de vista de la realidad económica de los Municipios, de los condominios y de las asociaciones de vecinos, e incluso visto desde la verdad económica de la propia Gobernación.

Antes de cerrar nuestro trabajo sobre este álgido tema, debemos señalar que son muchos, variados e importantes los asuntos que este proyecto de ley silencia, y ponemos solamente algunos ejemplos: ¿Como se implementarían los aportes económicos de los condominios y asociaciones de vecinos? ¿Quién designaría el Directorio del Fondo que en otro de los proyectos que han circulado decía que de una lista presentada por cada Alcaldía el Gobernador designaría a uno por cada zona señalada en nuestro trabajo, es decir que sería un funcionario público de libre nombramiento y remoción del Gobernador de Miranda? ¿Por que se dice que este proyecto “fortalecería el derecho de propiedad” cuando en realidad lo erosiona? ¿Que sucedería con los fondos de reserva de los condominios; que sucedería con aportes de propietarios de condominios en moneda extranjera? ¿Que sucede a una comunidad condominial que se niegue a registrarse, suministrar información y realizar aportes al Fondo? Son muchas incógnitas no resueltas que además el Gobernador ha soslayado responder a los periodistas que le han preguntado, que son pocos, porque han sido declaraciones unilaterales del gobernador.

En conclusión, el proyecto es un despropósito, con aparentes buenas intenciones de dar “ayudas” a quienes no las han pedido ni las quieren, pero que al profundizar salen a relucir elementos que legitiman la desconfianza ciudadana. No se debe continuar adelante con este propósito de obligar a condominios integrados por ciudadanos arruinados, a asociaciones civiles ignoradas por más de quince años y que se han debilitado al quitarles su posibilidad legal de participación en las decisiones de sus ámbitos territoriales, y además, como si faltara algo, pretender aportes económicos de organismos públicos, como Gobernación y Municipios que carecen de los recursos básicos para gestionar, mantener y, ni soñar, mejorar los pocos servicios públicos que les corresponden.

Venezuela está arruinada y a merced de estas insólitas iniciativas de sus autoridades que creen que quienes no han tenido dinero para pagar lo más inmediato que son las cuotas de condominio para mantener en medianas condiciones sus inmuebles, van a tener recursos para pagar cuotas de aporte a un fondo cuyas finalidades, administración y manejo no está en absoluto claro.