
BOLETÍN INFORMATIVO*

SENTENCIA

SALA CONSTITUCIONAL

TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

PAGO DE CONDOMINIO Y CORRECCIÓN MONETARIA

En fecha 23 de julio de 2015, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, con ponencia del Gladys María Gutiérrez Alvarado, expediente número 13-1043, en la revisión interpuesta por Inversiones 7782, C.A., dictó sentencia en la que declaró que es válido incorporar la corrección monetaria a las cuotas de condominio.

La Sala estableció:

“En este sentido, expone la solicitante en su escrito que la sentencia debe ser revisada porque la sentencia objeto de revisión: i) omitió cualquier consideración en lo referente a la impugnación de los recibos que se realizó en la contestación de la demanda y, en consecuencia, no expresó su criterio jurídico al respecto, todo lo que configura el vicio de inmotivación; ii) impuso a la solicitante el pago doble de la corrección monetaria infringiendo una norma de orden público que la prohíbe y el criterio vinculante de la Sala Constitucional.

Respecto de la primera denuncia, la Sala aprecia que más que inmotivación, la solicitante denuncia el vicio que esta Sala ha calificado como incongruencia por omisión, el cual constituye un vicio de orden constitucional censurable mediante la revisión constitucional (s. S.C. n.º 1226 del 30.09.09, caso: *PDVSA Petroleo S.A.*), con fundamento en el criterio que esta Sala Constitucional estableció en decisión n.º 2465 del 15 de octubre de 2002 (Caso: *José Pascual Medina Chacón*), en los siguientes términos:

“Conviene entonces señalar que la tendencia jurisprudencial y doctrinaria contemporánea en materia constitucional, es considerar la violación del derecho a la tutela judicial efectiva por lo que se denomina como incongruencia omisiva del fallo sujeto a impugnación.

La jurisprudencia ha entendido por incongruencia omisiva como el desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formularon sus pretensiones, concediendo más o menos o cosas distintas de lo pedido, (que) puede entrañar una vulneración del principio de contradicción, lesivo al derecho a la tutela judicial efectiva, siempre y cuando la desviación sea de tal naturaleza que suponga una

sustancial modificación de los términos en que discurrió la controversia (sentencia del Tribunal Constitucional Español 187/2000 del 10 de julio).

Para este Supremo Tribunal, la incongruencia omisiva de un fallo impugnado a través de la acción de amparo constitucional, debe ser precedida de un análisis pormenorizado y caso por caso de los términos en que ha sido planteada la controversia, a los fines de constatar que la cuestión que se dice imprejuzgada fue efectivamente planteada.

Constada la omisión de juzgamiento, debe precisarse si era el momento oportuno para que ese juzgado se pronunciase sobre tal alegato.

Pero no toda omisión debe entenderse como violatoria del derecho a la tutela judicial efectiva, sino aquella que se refiere a la pretensión de la parte en el juicio y no sobre meros alegatos en defensa de esas mismas pretensiones, puesto que estas últimas no requieren un pronunciamiento tan minucioso como las primeras y no imponen los límites de la controversia, ello en consonancia con lo preceptuado en el numeral 8 del artículo 49 de la vigente Constitución que exige una incongruencia omisiva.

Finalmente, debe analizarse si la omisión fue desestimada tácitamente o pueda deducirse del conjunto de razonamientos de la decisión, pues ello equivaldría a la no vulneración del derecho reclamado.”

Asimismo, esta Sala Constitucional, en sentencia n.º 38 del 20 de enero de 2006 (Caso: *Salvatore Vitagliano Sarno y otro*), señaló:

“...el agravio o lesión al derecho a la defensa y a la garantía del debido proceso lo causa la evasión en cuanto al pronunciamiento correcto u omisión de pronunciamiento o ausencia de decisión conforme al recurso ejercido por la parte, lo que da lugar a una incongruencia entre –lo petitionado- la actuación requerida del órgano jurisdiccional y la producida por éste, que originó una conducta lesiva en el sentenciador, quien estando obligado a decidir de acuerdo con lo solicitado, sin que en ningún caso pueda absolverse de la instancia (artículo 243, numeral 5, del Código de Procedimiento Civil), procedió a declarar algo distinto a lo reglado en la ley.”

En virtud de los anteriores criterios, esta Sala determinará si en la sentencia objeto de revisión, el Juzgado supuesto agravante omitió el juzgamiento respecto del desconocimiento de los recibos de condominio y, en caso de haber incurrido en tal inadvertencia, determinará la relevancia de dicho error respecto del dispositivo.

Respecto de la omisión que se denuncia, la Sala observa que, en su contestación, la solicitante impugnó las planillas de liquidación en diversos puntos, en primer lugar, desconoció las firmas que aparecen sobre el sello húmedo estampado en las planillas de liquidación de los gastos comunes, por no emanar de su representada y no ser oponibles a ella; por otro lado, negó que se hubieren realizado los gastos

comunes reflejados de las planillas; adicionalmente, denunció que la indexación contenida en las planillas y que se incorporó todos los meses es ilegal pues con ella se usurpan funciones jurisdiccionales; además, reclamó que en el recibo correspondiente al primero de los meses que se reclaman, en el que no se refleja algún saldo vencido en cuotas de condominio se facturó en el punto 4 de la planilla un monto por intereses de mora, gastos de cobranzas y corrección monetaria que no se habían generado, respecto de los cuales no se discrimina el monto correspondiente a cada uno; por último, afirmó que los montos correspondientes al pago de telegramas y o correo son desproporcionados y los impugnó.

Ahora bien, en su narrativa, el Juzgado Superior reseñó el desconocimiento de la firma que aparece sobre los recibos de condominio agregados a los folios 20 al 50 del expediente, sin embargo, no dio respuesta al desconocimiento de la firma en los recibos de condominio, como sí lo hizo el juzgado de la causa, sin embargo, la Sala considera que dicha omisión no tiene influencia determinante en el dispositivo, pues el valor de los recibos de condominio no se estableció a consecuencia de la verificación de la autenticidad o reconocimiento de la firma que aparece sobre ese documento, sino en razón de la valoración que le atribuye el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal:

*“Como se desprende de lo narrado, ambas partes concurren en que en efecto existe entre ambos una obligación, generada en virtud de que la oficina N° 132 que forma parte del edificio TORRE CREDICARD es propiedad de la parte demandada INVERSIONES 7782 C.A., y a su vez a la parte actora sociedad mercantil ADMINISTRADORA ONNIS C.A., le fue concedida la administración del mencionado inmueble tal y como se desprende de las actas de asamblea de propietarios realizadas por la junta de condominio del referido inmueble, acompañadas en copia simple con la demanda (folios 31 al 37 pieza N° 2), las cuales de conformidad con el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, se tienen como fidedignas toda vez que no fueron impugnadas por el adversario. Así pues, la parte actora en cumplimiento de sus funciones suscribió un contrato denominado ‘CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO’ cursante en copia simple en la pieza N° 1 del expediente (folios 13 al 18), el cual de acuerdo con el artículo mencionado *up supra* se tiene como fidedigno; según dicho contrato la administradora se comprometió entre otras cosas a recaudar de todos y cada uno de los propietarios del inmueble, las cuotas de condominio, de acuerdo a los porcentajes establecidos en el documento de condominio; por tal razón y en vista del incumplimiento del demandado, la actora pretende la presente acción y como fundamento opuso los recibos emitidos por ella, comprendidos desde agosto de 2002 hasta febrero de 2005, que a su vez fueron impugnados por la parte demandada ya que bajo su percepción estos no representan títulos ejecutivos para proceder a la vía ejecutiva; sin embargo, el artículo 14 de la Ley Propiedad Horizontal expresa con relación a ello en su único aparte que ‘las liquidaciones o planillas pasadas por el*

administrador del inmueble a los propietarios respecto a las cuotas correspondientes por gastos comunes, tendrán fuerza ejecutiva' y por lo tanto por el carácter que emana de dichos recibos esta juzgadora considera exigible la obligación a la que hace alusión la parte actora por medio de la vía ejecutiva, así se establece.” Subrayado añadido.

En esta transcripción se aprecia, además, que en relación con la negativa de que se hubieren realizado los gastos comunes reflejados de las planillas, el juzgador desechó tácitamente tal argumentos cuando afirmó que lo reflejado en liquidación como gastos comunes, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, tiene fuerza ejecutiva y lo que implica que es exigible y se entiende desechada la impugnación en ese sentido.

En cuanto al argumento de que la indexación contenida en las planillas y que se incorporó todos los meses es ilegal, pues con ella se usurpan funciones jurisdiccionales, la Sala aprecia que el Juzgador respondió dicha objeción referida a la posibilidad del cobro vía contractual de la indexación cuando afirmó:

“Asimismo, es menester de este ad quem, analizar lo atinente a la corrección monetaria igualmente agregada a las planillas de liquidación de condominio y rechazada por el juzgado de cognición, quien consideró que una vez acordada la cancelación de los intereses devengados por la falta de pago, mal podría la parte actora pretender la indexación desde el inicio de la deuda hasta la sentencia definitiva; por cuanto, en esencia sería solicitar dos veces una indemnización por el mismo motivo. No obstante, en el caso de autos lo que se pretende no es la indexación del monto total adeudado desde el incumplimiento de la parte demandada, sino, el cobro de la corrección monetaria estipulado en el antes mentado contrato de administración según el cual se acordó en su cláusula décima tercera que el cobro bajo el concepto de corrección monetaria sería abonado al fondo de reserva del edificio TORRE CREDICARD, con lo que queda en evidencia que el cobro en las planillas de liquidación de condominio por concepto de corrección monetaria a los condóminos morosos quedó indiscutiblemente acordado en el contrato de administración suscrito entre la comunidad de copropietarios del edificio TORRE CREDICARD y la ADMINISTRADORA ONNIS C.A., al cual la parte demandada INVERSIONES 7782 C.A., se encuentra obligada por formar parte de dicha comunidad de copropietarios.”

En esos términos dio respuestas al argumento, estableciendo que sí es posible la indexación por vía contractual, y era posible la incorporación de la indexación a las cuotas de condominio, motivo por el cual no hubo omisión en el aspecto estudiado.

Sin embargo, en lo que respecta a las denuncias específicas de que al primer recibo se incorporan la indexación e intereses que no se habrían generado pues estaba solvente para el momento en que la liquidación fue emitida y que los gastos por

concepto de telegramas resultaban exagerados, se advierte que no hay ningún análisis en el fallo que responda a tales argumentos de la parte demandada.

Esta omisión, en criterio de la Sala, resulta relevante para la decisión pues, incide claramente en el total de los montos condenados por concepto de intereses, indexación y gastos de cobranza respecto de ese primer recibo lo que incidiría también en el cálculo de esos items en las liquidaciones subsiguientes, en consecuencia, el Juzgador incurrió en el vicio de incongruencia por omisión y en ese sentido se apartó del criterio establecido en esta Sala en las sentencias *supra* citadas. Así se declara.

Ahora bien, no puede dejar pasar esta Sala la conducta del Juzgado Superior que pese a haberse impugnado el cálculo de la indexación, intereses y gastos, acordó el pago de lo demandado por la parte actora tal como aparece reflejado en las planillas de liquidación, dando por correctos tales cálculos, sin ninguna motivación que avalase la adecuación de esos cálculos, conducta que en criterio de esta Sala resulta violatoria al derecho a la defensa de la parte demandada, quien habiendo impugnado tanto la procedencia como el monto reclamado de intereses, indexación y gastos de cobranza, tenía derecho a que se ordenara el cálculo de tales montos mediante una experticia complementaria del fallo; en tal sentido se pronunció en sentencia n.º 576 del 20 de marzo de 2003, caso: *Teodoro de Jesús Colasante Segovia* en la que se afirmó:

“Corresponde a la sentencia determinar el monto líquido de la condena, de allí que si el juez considera procedente la indexación, deberá señalar en su fallo tal situación, no fuera de él (ya que ello no está previsto en el Código de Procedimiento Civil), y ordenar conforme a los artículos 249 del Código de Procedimiento Civil si fuera el caso, ó 527 eiusdem, liquidar el monto ejecutable. Sólo después de estas operaciones dentro del proceso donde surgió la condena con los respectivos dictámenes es que la sentencia ha quedado definitivamente firme y se decretará su ejecución si no hay recursos pendientes.

Si el juez considera que la experticia complementaria (artículo 249 del Código de Procedimiento Civil) del fallo, nada aportará, o practicada ésta se convence que es imposible probar el número o valor de las cosas demandadas o el importe de los daños y perjuicios, procederá a deferir el juramento al actor (artículo 1419 del Código Civil), y lo que éste jure se tendrá como monto en la condena, salvo la taxatio o el derecho del juez de moderar lo jurado, conforme al artículo 1420 del Código Civil; sobre estas sumas, montos de condena, no hay indexación alguna, y si se decretase se violaría el debido proceso.

Este principio, que gobierna la ejecución del fallo, sufre excepciones -previstas expresamente por la ley- cuando la orden de ejecución no se refiere a cantidades líquidas de dinero, sino a la entrega por el condenado de alguna cosa mueble o inmueble, o al cumplimiento de una obligación de hacer o de no hacer (artículos 528 y 529 del Código de Procedimiento Civil), casos en que si no pudiere ser habida la

cosa mueble o no fuere posible la ejecución en especie de la obligación de hacer o no hacer, o ella resultase muy onerosa para el ejecutante, se procederá a estimar el valor de la cosa o a determinarlo mediante una experticia, procediéndose a la ejecución de una deuda líquida dineraria, la cual está referida al valor actual de los bienes o al costo actual de la obligación de hacer o de no hacer.

Se quiere resaltar que, si bien es válida la indexación que se hubiere acordado contractualmente, el cálculo de ésta por los contratantes puede ser objetado por la parte a la que se le reclama el retardo culposo en el cumplimiento de las obligaciones, en ese supuesto el Juez está obligado a determinar el monto que corresponde en justicia, de acuerdo las estimaciones del Banco Central de Venezuela, en este sentido la Sala ha sido clara al expresar que es al Juez, ya sea en el propio fallo o mediante experticia complementaria, a quien le corresponde determinar el monto exacto de la condena, sin estar limitado por la estimación realizada en la demanda,:

“El legislador (artículo 38 de Código de Procedimiento Civil), exige al demandante estime la demanda, cuando la cosa demandada no conste, pero sea apreciable en dinero, con el fin de fijar la competencia por la cuantía.

Dicha fijación no limita la condena al monto estimado en el libelo, y por ello el artículo 249 del Código de Procedimiento Civil, establece la experticia complementaria del fallo, para el caso que no se determine en la sentencia la cantidad de la condena por frutos, intereses o daños, o cuando el juez no pueda hacer la estimación o liquidación de la indemnización de cualquier especie o la restitución de frutos.

Tal disposición, al igual que los artículos 527, 528, 529 y 530 del Código de Procedimiento Civil, demuestran a las claras, que la estimación que se hace en el libelo no pone topes a la condena, y que no es el fallo necesariamente, quien determine el monto de los frutos, intereses o daños, pudiendo éstos, al igual que otras sumas (artículos 528 o 529 del Código de Procedimiento Civil), ser establecidas incluso después del fallo, mediante los mecanismos procesales señalados en dichas normas.

Con este acotamiento quiere la Sala resaltar, que la liquidación de los montos de la condena pueden, y en algunos casos deben, hacerse en un complemento de la sentencia, por lo que lo estimado en la demanda no es mas que un indicativo, y siendo así en relación con los intereses, los daños y perjuicios, los frutos, etc, nada obsta para que el monto de lo indexado sea liquidado después del fallo; y para constatar que la petición de indexación, que se basará en parámetros no determinados con exactitud para la fecha de la petición, atiende a una posibilidad que existe en toda demanda, cual es que el monto de la condena se liquide en un complemento de la sentencia por la vía de la experticia complementaria del fallo

contemplada en los artículos 249 y 527 del Código de Procedimiento Civil, si es que el juez no pudiera hacerlo en la sentencia". (n.º 576/2003 supra citada)

La Sala considera que, el Juez, especialmente en materia de prestación de servicios, por expresa exigencia de la Constitución en su artículo 117, en general, y con miras a evitar que el poder judicial participe en la exigencia de cantidades que pudieran constituir la usura que prohíbe el artículo 114 de la Carta Magna, la cual es posible, incluso de sanción penal, puede modificar el monto demandando por concepto de intereses e indexación calculados en la oportunidad de interposición de la demanda, si verificase el error en cualquiera de los componentes del cálculo correspondiente como la tasa, plazo o en la operación misma de cálculo; pero en el caso que el cómputo realizado en la demanda sea objetado por el deudor el juez está en obligación de recalcular el mismo ya en la sentencia, si ello le fuere técnicamente posible o mediante experticia complementaria del fallo. Así se declara.

Se advierte, además, que en el caso de verificar un cobro excesivo y ante la posibilidad de que ello pueda configurar el delito de usura, en cualquiera de sus variantes, el Tribunal de deberá notificar al Ministerio Público de tales circunstancias, de acuerdo con el artículo 287.2 del Código Orgánico Procesal Penal, para que se inicie la investigación correspondiente. Así se declara.

Respecto del segundo argumento que fundamenta la solicitud, referido a la doble indexación, la Sala considera que declarada la revisión por el motivo anterior se hace innecesario el pronunciamiento de esta Sala en ese sentido.

Como consecuencia del examen de la sentencia recurrida, estima la Sala, que en el presente caso se dan los supuestos necesarios para que proceda la revisión solicitada, puesto que la sentencia desconoció el criterio interpretativo que estableció la Sala sobre la exhaustividad que debe caracterizar la actividad del juez de instancia, fijado esta Sala Constitucional, en sentencia n.º n.º 2465 del 15 de octubre de 2002 (Caso: *José Pascual Medina Chacón*), quebrantando con ello principios jurídicos fundamentales como lo son el derecho a la defensa y al debido proceso contenidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

En consecuencia se declara ha lugar la revisión, se anula la sentencia que dictó el 28 de octubre de 2011 el Juzgado Superior Décimo en lo Civil, Mercantil y Tránsito del Área Metropolitana de Caracas y repone la causa al estado de que se dicte un nuevo fallo con apego al criterio expresado en este fallo. Así se decide".

Para revisar la sentencia completa, pulse [aquí](#) o siga el siguiente vínculo:
<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/julio/179967-960-23715-2015-13-1043.HTML>

23 de julio de 2015

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su propósito es difundir información de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*