

RAFAEL ÁNGEL VISO INGENUO

SERIE CUADERNOS INMOBILIARIOS

**Lo que no debe hacer una Junta de Condominio en la
administración del inmueble**

(Las 21 leyes inobservables en su gestión)

SERIE CUADERNOS INMOBILIARIOS

Rafael Ángel Viso Ingenuo

Caracas, Venezuela, Marzo de 2012.

Depósito Legal:

ISBN:

Rafael Ángel Viso Ingenuo / Telfs: 58+212+5378280 – Fax: 3724382 /
email: visoasociados2003@gmail.com / Web site:
www.procondominiosvenezuela.wordpress.com

Producción e impresión: Rafael Ángel Viso Ingenuo

Editor: *Rafael Ángel Viso Ingenuo*

Queda prohibida la reproducción total o parcial de esta obra por cualquier medio o procedimientos, ya sea electrónico o mecánicos; así como el tratamiento informático, el alquiler o cualquier otra forma de cesión de la misma, sin la autorización previa, por escrito y dada por documento auténtico por su autor. La violación de esta prohibición será perseguida y sancionada penalmente.

Importante: Se permite la publicación de las primeras 10 páginas de esta obra en la página: www.autoeditores.com

Dedicatoria:

A todas las Juntas de Condominios que nos han permitido acompañarlas en su gestión, hayan o no observado nuestras recomendaciones profesionales para lograr el mejor nivel de gestión posible; y especialmente va nuestra dedicatoria, a aquellos miembros principales de Juntas que por ignorancia, negligencia, imprudencia, inobservando leyes y reglamentos técnicos nos hicieron imposible hacerles entender nuestros mejores consejos, pero les damos las gracias por motivarnos a escribirlos aquí.

Agradecimientos:

A mi esposa, Enid Adriana Pérez Medina, sempiterna motivadora para la realización de los Talleres de Gerencia de Condominios.

A los participantes del XIX Taller de Gerencia de Condominios (Caracas, 06 de marzo de 2012).

Prólogo:

Nuestras últimas y recientes experiencias profesionales como asesores o “coach” de una Junta de Condominio de un centro comercial en el Sur Este de la ciudad de Caracas, así como las consultorías que constantemente realizamos en inmuebles residenciales a través de nuestro programa **“La Clínica Jurídica del Condominio”**, nos han motivado para redactar las presentes líneas con el mero afán de servir de orientación a los responsables de la administración o gerencia de las comunidades inmobiliarias (entre las que destaca el condominio) para evitar el quebrantamiento de una serie de principios o leyes que más abajo enunciaremos, y así no tener resultados negativos tanto en la gestión administrativa como en la financiera, hecha por la Junta de Condominio.

Trabajar de manera eficiente y eficaz debería constituir el primer deber de cualquier Junta de Condominio, sin embargo, vemos en la realidad como lamentablemente éstas dejan de realizar las actividades que le asegurarían un mejor destino a la comunidad de copropietarios, a pesar de las orientaciones oportunas que un asesor o especialista en estos temas aporta. Es inentendible y podríamos decir que hasta irresponsable al extremo, que una Junta de Condominio contrate los servicios de un ente asesor para que lo oriente en la toma de decisiones, y ésta termine no sólo no tomando las decisiones sugeridas, sino haciendo equipo con parcialidades de propietarios que ninguna idea tienen sobre cómo se debe gerenciar un inmueble, dándole campo libre al rumor, al chisme, a la zancadilla constante en contra de un ente asesor que simplemente es contratado por una Junta de Condominio para que le de recomendaciones sobre la mejor

manera de lograr el mayor beneficio posible para una comunidad de propietarios. Cuando existe una división de principios éticos entre los miembros de una Junta de Condominio, donde unos se dedican a las actividades propias del sabotaje, de la mezquindad, del simple deseo de mal poner la honestidad de otras personas; en fin, a obviar tales principios y otros intentan mantenerlos, el coach o asesor se ve entre dos aguas o partes enfrentadas en lo moral, que termina perjudicándolo e inmerso en un clima donde es imposible desarrollar una correcta labor en pro de los intereses del condominio.

En definitiva, queremos resaltar que en ambientes armónicos o absolutamente descompuestos, con la presencia o no de un asesor o consultor en la gerencia del inmueble; la Junta de Condominio debe observar lo que más abajo denominaremos como “leyes inquebrantables o esenciales” que de no hacerlo, constituirían un obstáculo insalvable para la obtención de los mejores resultados en su gestión administrativa, o lo que es lo mismo, representarían el más estruendoso y sonoro fracaso y se esfumarían todas las esperanza y fe que depositó la asamblea de propietarios en ella, cuando hizo su designación apostando a la consecución del mejor destino del inmueble. Sabemos que manejar un inmueble es una tarea difícil, especialmente cuando se asume el reto existiendo una serie de deficiencias u omisiones administrativas o financieras que deben ser corregidas en el menor tiempo posible. Ocurre que las personas nos acostumbramos a un “*statuts quo*” que nos hace pensar que las cosas se vienen o están haciendo bien, porque por ignorancia o por mala fe, nos negamos a ver las consecuencias negativas de las acciones y omisiones del ente responsable de la administración del inmueble; y cuando una