UNIVERSIDAD Privada DR. RAFAEL BELLOSO CHACÍN

civitas
Revista de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

CONDOMINIOS ADMINISTRADOS BAJO LA FIGURA DE ASOCIACIONES CIVILES SIN FINES DE LUCRO A LA LUZ DE LAS NUEVAS REGULACIONES

CONDOMINIUMS MANAGED AS NON-PROFIT CIVIL ASSOCIATIONS IN LIGHT OF NEW REGULATIONS

Ángel Jesús Niño Salazar
https://orcid.org/0009-0004-9139-5008
angeljesusnino@gmail.com
Niño & Niño Abogados Asociados
Maracaibo, Venezuela

Recibido: Abril 2026 **Aprobado: Julio 2026** **Publicado: Septiembre 2026**

Como citar: Niño, A (2026). **Condominios administrados bajo la figura de asociaciones civiles sin fines de lucro a la luz de las nuevas regulaciones**. Editorial **CIVITAS**. Revista Científica Arbitrada del Centro de Investigación de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales **(CICJPS).** Segunda Época Volumen 7 (3), Septiembre – Diciembre (2026), Venezuela. (Pp. 91 - 110)

RESUMEN

El presente artículo tiene como objetivo analizar la figura jurídica de los condominios administrados bajo la figura de asociaciones civiles sin fines de lucro en Venezuela, especialmente tras la entrada en vigencia de la Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024). La fundamentación teórica se sustenta en la doctrina de autores tales como: Romero (2023), Domínguez (2017), Varela (2019), Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024), entre otros. La investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo con un diseño bibliográfico de tipo jurídico-dogmático, empleando la técnica de observación documental y fichas de observación. Los resultados evidencian una contradicción entre la naturaleza voluntaria de la asociación civil y la obligatoriedad del régimen de Propiedad Horizontal, lo que genera graves riesgos operativos, tales como la imposición de estrictos controles de legitimación de capitales y registros ante el Servicio Autónomo de Registros y Notarías (SAREN), propios de las ONGs. Se concluye que

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

administrar comunidades inmobiliarias bajo esta figura constituye un error técnico que vulnera la seguridad jurídica y patrimonial de los copropietarios, recomendándose el retorno estricto a las estructuras de la Ley de Propiedad Horizontal para garantizar la transparencia administrativa y evitar sanciones fiscales.

Palabras clave: Regulación legal, Condominio, Asociaciones civiles

ABSTRACT

This article aims to analyze the legal status of condominiums managed as non-profit civil associations in Venezuela, particularly following the enactment of the Law on the Oversight, Regulation, Operation, and Financing of Non-Governmental and Non-Profit Social Organizations (2024). The theoretical framework is based on the work of authors such as Romero (2023), Domínguez (2017), Varela (2019), and the aforementioned Law on the Oversight, Regulation, Operation, and Financing of Non-Governmental and Non-Profit Social Organizations (2024), among others. The research employed a qualitative approach with a legal-dogmatic bibliographic design, utilizing documentary observation and observation sheets. The results reveal a contradiction between the voluntary nature of civil associations and the mandatory nature of the Horizontal Property regime, generating serious operational risks, such as the imposition of strict money laundering controls and registration requirements with the Autonomous Service of Registries and Notaries (SAREN), typically applied to NGOs. It is concluded that managing real estate communities under this structure constitutes a technical error that undermines the legal and financial security of co-owners, and a strict return to the structures of the Horizontal Property Law is recommended to guarantee administrative transparency and avoid tax penalties.

Keywords: Legal regulation, Condominium, Civil associations

INTRODUCCIÓN

En el contexto inmobiliario venezolano actual, el problema se materializa en la adopción de la figura de los condominios administrados bajo la figura de asociaciones civiles sin fines de lucro. Esta práctica surge por las recomendaciones que han desvirtuado la naturaleza de la copropiedad y hoy enfrenta una crisis tras la entrada en vigencia de la Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024). Las consecuencias que puede generar la posición jurídica asumida por Comunidades de Propietarios y hasta Constructores por estas recomendaciones sin propio fundamento, para administrar los conjuntos residenciales bajo esta figura de asociaciones civiles sin fines de lucro.

El antecedente de esta problemática es que, ante la rigidez de la Ley de Propiedad Horizontal y la Ley de Venta de Parcelas, ambas del año 1983, muchas comunidades optaron por la figura de la Asociación Civil buscando mayor flexibilidad operativa y administrativa. Sin embargo, esto derivó en la gestión de una propiedad común obligatoria (el condominio) mediante una figura esencialmente voluntaria (la asociación), estudios previos han demostrado que esto crea una confusión patrimonial que deja indefensos a los copropietarios frente a terceros.

Esta situación se agrava con el nuevo marco regulatorio de 2024, el cual somete a las Asociaciones Civiles a estrictos controles de legitimación de capitales y registros ante el Servicio Autónomo de Registros y Notaría (SAREN), el cual fue diseñado para Organizaciones no gubernamentales (ONG), y no para la administración de viviendas.

Ante este escenario, resulta imperativo que las comunidades ajusten su gestión administrativa a la normativa tradicional, dado que la persistencia en el uso de esta figura que ahora somete a estos conjuntos residenciales manejados bajo el esquema de asociaciones civiles sin fines de lucro las expone a cargas tributarias excesivas y a severas sanciones pecuniarias por el incumplimiento de los deberes formales estipulados en la nueva normativa.

Por ello, el propósito de esta investigación cualitativa es analizar por qué es jurídicamente inviable seguir administrando condominios bajo esta figura frente a la nueva Ley de Fiscalización de 2024. Para lograr este objetivo, se describe el conflicto que existe entre las normas relacionadas a una Asociación Civil y el régimen de Propiedad Horizontal y se examinan las nuevas cargas y sanciones que la nueva Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024) impone y que limita la operatividad residencial. Finalmente, se determinarán los riesgos que enfrentan las comunidades si persisten en este error, planteando como solución el retorno a la legalidad condominal.

FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

Para comprender en profundidad el fenómeno analizado y dotar de validez científica a los hallazgos de esta investigación, es imprescindible trazar el marco conceptual que la sostiene. En esta sección se exponen de manera sistemática las principales teorías, enfoques y categorías analíticas que configuran el objeto de estudio. A través de este recorrido epistemológico, se busca no solo delimitar las variables clave, sino también construir la plataforma crítica necesaria para interpretar los datos empíricos a la luz del conocimiento acumulado por la comunidad académica.

Según Romero et al. (2023), la fundamentación teórica se trata de la recopilación sistemática de teorías y datos obtenidos por otros autores, estableciendo una base de antecedentes indispensable para el desarrollo de nuevas investigaciones afines. Para esta investigación se abordan las categorías jurídicas que sustentan la administración inmobiliaria y el derecho de asociación, contrastando la doctrina civilista clásica con los derechos constitucionales.

Naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal

En relación a la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal y las obligaciones propter rem, el régimen de propiedad horizontal se distingue por la coexistencia de una propiedad exclusiva sobre los apartamentos y una copropiedad indivisible sobre las áreas comunes. La doctrina venezolana, define la naturaleza de las obligaciones derivadas de este régimen como obligaciones propter rem (por

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

causa de la cosa), así es un ejemplo de este tipo de obligaciones el artículo 12 de la Ley de Propiedad Horizontal Domínguez (2017).

La naturaleza voluntaria de la Asociación Civil contrasta con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal o la Ley de Venta de Parcelas. En estas normativas, las regulaciones y obligaciones son de carácter propter rem, lo que significa que los deberes jurídicos nacen y se extinguen ligados a la titularidad de un derecho real sobre una cosa, de modo que la obligación es conjunta con la propiedad del inmueble y recae sobre el actual titular del derecho. En relación a ello, podemos citar doctrina nacional que explica esta característica:

> Afirma Kummerow que la obligación propter rem está ligada no al patrimonio global del deudor, sino a la cualidad de titular en tanto ella subsista. Por ende, el sujeto obligado será toda persona que se encuentra en determinada posición jurídica respecto de una cosa. Con base en ello se ha afirmado que la responsabilidad patrimonial se limita a la cosa objeto del derecho real (Domínguez Guillén y Pérez Fernández, 2022: p. 796)

Esto implica que el deber de contribuir a los gastos comunes nace automáticamente al adquirir el inmueble, independientemente de la voluntad del propietario de "asociarse" o no. Esta característica es la piedra angular que diferencia al condominio de cualquier otra figura asociativa, garantizando la sostenibilidad económica del inmueble mediante la fuerza coercitiva de la Ley de Propiedad Horizontal.

Asociación Civil

Las asociaciones civiles se rigen por el Derecho Civil común. La doctrina general del derecho civil, sostiene que el patrimonio es una emanación de la personalidad jurídica. Bajo esta teoría, la asociación civil crea una persona ficticia con un patrimonio distinto y autónomo al de sus miembros. Según explica Varela (2019), “como todo sujeto de derechos, para que exista el reconocimiento de la

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

personalidad habrá de dotar al ente de un patrimonio autónomo que le permita a la asociación alcanzar sus objetivos"

Ahora bien, una vez reconocida la personalidad jurídica, empieza a surtir efectos jurídicos, como la separación de patrimonios entre el nuevo ente y las personas naturales que lo conforman, reconocida como autonomía de los patrimonios. De acuerdo con Hung (2007), "por una parte, el patrimonio del ente al cual el sistema jurídico reconoce personalidad jurídica, y por la otra, los patrimonios individuales de cada una de las personas que acordaron la constitución del nuevo ente".

Derecho a la libertar de asociación

Este principio se encuentra consagrado en el artículo 52 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) "Toda persona tiene el derecho de asociarse con fines lícitos, de conformidad con la ley. El Estado estará obligado a facilitar el ejercicio de este derecho", y en la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José), en su artículo 16 garantiza la libertad de asociación, permitiendo a las personas unirse libremente con fines ideológicos, religiosos, políticos, económicos, laborales o culturales.

En este orden de ideas el máximo Tribunal de Justicia venezolano, posterior análisis a la normativa mencionada, ha establecido que el derecho de asociación tiene una doble vertiente: la libertad positiva de asociarse y la libertad negativa de no hacerlo. Es un criterio vigente establecido por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, el cual establece en la Sentencia N° 614, expediente 07-1100 emitida por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en el año 2008 lo siguiente:

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

> Visto desde la perspectiva positiva, el citado derecho versa sobre la capacidad de formar agrupaciones de interés común, sin más limitaciones que las legalmente establecidas, lo cual, permite deducir la vertiente negativa del derecho in commento, según la cual, la situación de libertad conlleva la prohibición general de agruparse con fines ilícitos y, al mismo tiempo, el imperativo de observar el marco legal impuesto a las fórmulas asociativas en las cuales existen diversos intereses sociales, con lo cual, se reconoce el principio de regulación, como uno de los aspectos esenciales del Estado Social de Derecho y de Justicia a que se refiere el artículo 2 del Texto Fundamental.

Por lo tanto, imponer a un copropietario la obligación de afiliarse o formar parte activa de una Asociación Civil como condición sine qua non para poder ejercer su derecho a habitar y disfrutar plenamente de su propiedad constituye una violación directa a esta garantía constitucional fundamental: la libertad de asociación. Este conflicto teórico-práctico da origen a la contradicción legal y dogmática central del estudio. El problema está entre la necesidad de organización vecinal para la administración de bienes comunes y el derecho individual a la no asociación. Este conflicto se agrava ante el nuevo marco normativo y los recientes controles estatales que buscan regular o sobre-regular la vida comunitaria.

Ley de propiedad horizontal

La Ley de Propiedad Horizontal venezolana pertenece al campo del Derecho Necesario o “ius cogens”. Según Briceño (1996), esto implica que sus reglas poseen una fuerza imperativa superior, siendo un ordenamiento cuyas reglas no pueden ser derogadas, modificadas ni alteradas sin desnaturalizar o poner en peligro la institución. Mediante la estructuración de la Matriz de Análisis (Tabla 1), se evidencia cómo la huida del derecho administrativo y condominal hacia el Derecho Civil.

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

En contraposición a la normativa de Ley de Propiedad Horizontal, despoja a la comunidad de propietarios de sus herramientas de defensa más eficaces, generando un estado de indefensión estructural. Por su parte, Garcia (2008), señala que la Ley de Propiedad Horizontal. Es la normativa jurídica que regula todos los tipos de enajenaciones y regímenes de Pisos y locales que conforman un edificio.

Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro

En la gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.855, de fecha 15 de noviembre de 2024, fue publicada la Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones no Gubernamentales y Organizaciones Sociales sin Fines de Lucro, que tiene por objeto el establecimiento del régimen de constitución, registro, funcionamiento y financiamiento de las Organizaciones no Gubernamentales y Organizaciones Sociales sin Fines de Lucro.

En este sentido, las disposiciones de esta regulación se aplicarán a las ONG y OSFL de índole privada, sin importar su denominación, que hayan sido creadas y realicen sus actividades en o desde el territorio del país. La normativa en cuestión define a las ONG y OSFL como agrupaciones de personas, sin importar su denominación y con un carácter privado, que sean establecidas con un propósito benéfico, social, altruista, humanitario, artístico, comunitario, cultural, educativo, deportivo, ambiental o de naturaleza similar, cuyo objetivo no esté enfocado en generar un beneficio económico ni en fines políticos.

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

METODOLOGÍA

La presente investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, orientado a la comprensión profunda de la naturaleza jurídica de las figuras asociativas en la administración inmobiliaria. Este enfoque seguido para la investigación, Cuaus (2015) lo define como "(...) aquella que utiliza preferente o exclusivamente información de tipo cualitativo y cuyo análisis se dirige a lograr descripciones detalladas de los fenómenos estudiados". La investigación adopta este enfoque dado que el objeto de estudio no requiere una medición numérica o estadística de variables, sino una valoración lógico-jurídica de los atributos y alcances de las normas que fueron objeto de este estudio.

En este sentido, el presente estudio se enmarca en una investigación de tipo jurídico-dogmática y descriptiva. La cual está dirigida a "describir, analizar, interpretar y aplicar el derecho objetivo, es decir las normas jurídicas plasmadas en fuentes formales", según Criado de Diego (2021). Se considera que esta investigación es de tipo jurídica-dogmática porque se analiza el ordenamiento jurídico vigente, específicamente el contraste entre la Ley de Propiedad Horizontal y la figura de las Asociaciones Civiles.

En cuanto al diseño, la investigación es documental, definido por Arias (2012), como "un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas". Bajo esta premisa, la obtención de información para esta investigación se basó fundamentalmente en la revisión exhaustiva de fuentes ya existentes disponibles en formato impreso o electrónico, tales como la doctrina especializada y la legislación vigente.

Se empleó la técnica de observación documental, que permite la lectura y análisis crítico de las fuentes. Al respecto, Bavaresco (2006), sostiene que esta

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

técnica consiste en el "hacer del científico", fundamentando el estudio en la revisión de obras de autores reputados y documentos diversos para evitar la improvisación y otorgar un respaldo teórico sólido a la investigación.

RESULTADOS

Los resultados de esta investigación identifican la incompatibilidad normativa y los riesgos fiscales emergentes por la cual resulta inviable operativamente la coexistencia de Asociaciones Civiles en la administración inmobiliaria venezolana, tomando en consideración la regulación especial establecida por la nueva Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024). En vista de los controles estatales y la vulnerabilidad que crea eludir el derecho condominal, este modelo afecta el patrimonio comunitario y la seguridad jurídica de los propietarios, al contradecir la normativa ius cogens establecida en Ley de Propiedad Horizontal de 1983.

En cuanto a las contradicciones estructurales que existen entre el modelo que se quiere aplicar de regir las comunidades bajo la figura de Asociaciones Civiles y la naturaleza normativa de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), norma especial de naturaleza ius cogens que regulan específicamente a estas comunidades, existe un conflicto. Las Asociaciones Civiles representan una forma fundamental de organización dentro de la sociedad, caracterizándose por ser entidades que surgen de la iniciativa de un grupo de individuos. Una de las características más distintivas y esenciales de estas asociaciones es su naturaleza no remunerativa o sin ánimo de lucro.

En contraposición, la normativa principal que rige a estas entidades es el Código Civil, caracterizado por su naturaleza de derecho privado y su fundamento consensual. Este cuerpo legal establece las bases para las relaciones entre particulares, donde la autonomía de la voluntad es principal. Este marco normativo establece normas legales dispositivas (ius dispositivum), es decir, aquellas que pueden ser sustituidas o excluidas por la voluntad de los sujetos a los que se dirige.

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

El análisis hermenéutico permite entender que la incompatibilidad de origen no es meramente teórica, sino que afecta la seguridad jurídica del patrimonio común y las garantías procesales de la comunidad. La diferencia entre esta normativa y la que propiamente deben regirlas, es que la naturaleza jurídica de las normas en materia de Propiedad Horizontal es de Derecho Imperativo (ius cogens), es decir, no puede ser excluido por la voluntad de los obligados a cumplirlo y deben ser observadas sin margen para evadirlas o modificarlas.

La legislación de Propiedad Horizontal surgió de un momento histórico que exigió rigurosidad normativa. Su objetivo principal fue ordenar los problemas derivados de la construcción, comercialización y convivencia comunitaria, los cuales no podían depender de la mera voluntad de los intervinientes. Por ello, la Ley establece normas que no pueden ser relajadas por la mera voluntad de un grupo, de un sector o de algún propietario que vea afectado sus intereses personales sin ver los colectivos como prioridad fundada en razón y principios rectores de la Ley.

Tabla 1.
Matriz de Diferenciación Jurídica y Procesal

Categoría de análisis	Régimen de Propiedad Horizontal (LPH)	Régimen de Asociación Civil (Código Civil)
Origen del Vínculo	Obligación Propter Rem (Real): Nace automáticamente por ser propietario. La deuda es inherente al inmueble.	Vínculo Intuitu Personae (Personal): Nace por adhesión voluntaria a estatutos. La deuda es contractual.
Cobro de Morosidad	Vía ejecutiva: Procedimiento especial y expedito. Permite embargo preventivo inmediato con la sola presentación de la planilla de liquidación.	Vía Ordinaria: Juicio de conocimiento, lento y costoso. Requiere probar la cualidad de asociado y la existencia de la deuda en un debate probatorio extenso.
Fuerza Coercitiva	Imperativa (Ius Cogens): No puede ser relajada por convenios particulares.	Dispositiva (Ius Dispositivum): Se rige por la autonomía de la voluntad de las partes.
Toma de Decisiones	Voto cualificado por porcentaje de alícuota (representatividad del valor de la propiedad).	Voto per cápita (un asociado, un voto), independientemente del valor del inmueble, distorsionando la representatividad.

Nota: Elaboración propia (2026).

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

Se sacrifica absurdamente la vía ejecutiva que tiene la Ley de Propiedad Horizontal para el cobro de los recibos de condominio al escoger la administración bajo la figura de Asociaciones Civiles, corriendo el riesgo de que las cuotas de mantenimiento no revistan carácter ejecutivo y queden nugatorias cualquier acción legal contra un nuevo propietario no asociado.

Al examinar este criterio, se determina una peligrosa laguna jurídica porque la sentencia presupone una adquisición voluntaria y comercial del inmueble, donde el comprador acepta tácitamente las reglas previamente establecidas. Sin embargo, el fallo omite por completo los escenarios de adquisición forzosa o involuntaria, como la confiscación por delitos de delincuencia organizada, la extinción de dominio o la adjudicación al Estado por remates fallidos. Esta omisión jurisprudencial crea un vacío frente a la nueva realidad normativa establecida por Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro de 2025.

Si el Estado venezolano pasa a ser propietario de un inmueble en un conjunto administrado por una Asociación Civil, no opera la adscripción automática que defiende la Sala, pues el Estado no puede ser forzado a asociarse a un ente privado ni a someterse a sus estatutos bajo la teoría del interés comunitario. A diferencia del régimen de Propiedad Horizontal, donde la obligación propter rem obligaría al ente público a pagar el condominio sin necesidad de consentimiento, bajo el esquema asociativo avalado por esta sentencia, la comunidad queda desprovista de acción legal para exigirle al Estado la participación económica, perjudicando el principio de igualdad de cargas que la propia sentencia pretendía proteger.

El análisis del marco legal vigente, específicamente la Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro, confirma la sujeción de las asociaciones civiles de condominios a este régimen restrictivo,

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

según lo establecido en su artículo 5, al definir a las organizaciones reguladas, incluye expresamente aquellas con finalidad comunitaria.

Si bien la aplicación de este concepto a la administración inmobiliaria es discutible por desvirtuar la naturaleza de la propiedad horizontal, el análisis de la norma indica que, para el legislador, estas figuras quedan subsumidas bajo los nuevos controles, generando obligaciones inmediatas para las entidades ya registradas.

Los condominios bajo la administración de la figura de Asociaciones Civiles están sometidos a una carga contable desproporcionada y técnica, que excede las capacidades de una junta de condominio promedio. La administración de los conjuntos residenciales por parte de asociaciones civiles tiene varios elementos que distorsionan total y absolutamente la naturaleza de la relación entre la copropiedad y la obligatoriedad en el pago de los gastos que se generan para el mantenimiento, cuidado y ornato de las áreas comunes.

Otra de las limitaciones que encontramos es que la cualidad de asociado ni puede transmitirse ni delegarse por el solo hecho de adquirir una propiedad, y esto es así porque el sustrato personal en las asociaciones civiles sin fines de lucro nos lleva a deducir la intransmisibilidad de esa condición o cualidad. En este caso surge una circunstancia muy particular y es que, en el caso de las deudas de cuotas de mantenimiento insolutas de la asociación no están vinculadas al bien inmueble, sino al asociado, como sí lo son las cuotas de condominio reguladas a través de la Ley de Propiedad Horizontal (obligaciones procter rem) y al vender el inmueble, pueden quedar nugatorias cualquier acción legal que se ejerza contra el nuevo propietario para el cobro de esas cuotas insolutas.

La única excepción posible a esta afirmación se da cuando el documento de condominio o parcelamiento, o sus reglamentos, estipulan que el régimen de

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

propiedad, usos, organización y funcionamiento de la comunidad reconoce la existencia de una Asociación Civil sin fines de lucro, que se encargará de la administración del inmueble.

Si el adquirente fue advertido al momento de la compra de que debía acogerse a lo establecido en dicho documento, no podrá oponerse ni invocar el derecho de no asociación, porque el simple acto de adquisición registral implica su inclusión automática en la Asociación Civil. Al aceptar expresamente las normas y reglamentos del edificio, parcelamiento o conjunto residencial, el comprador asume, ipso iure, la condición de miembro de la Asociación Civil sin fines de lucro con la sola compra del inmueble.

Aunque el incumplimiento de los estatutos de esas asociaciones privadas no acarrea la privación de acceso y tránsito, si conlleva, indirectamente, la exclusión de la persona y la pérdida de la propiedad, debido a quien goza de los servicios de una asociación civil sin fines de lucro tiene derecho a que las demás personas cumplan con los estatutos y otras reglamentaciones complementarias, y las demás personas tienen, igualmente, derecho a que esa persona cumpla con sus obligaciones, tales como la participación personal y la contribución económica (pago de cuotas de condominio), siempre y cuando su vinculación y obligatoriedad le derive de lo dispuesto en el documento de condominio o parcelamiento y el adquirente acepte expresamente estas condiciones.

Con frecuencia surgen inconvenientes en cuanto a la representación de los asociados en asambleas a través de apoderados. Si los estatutos no especifican nada sobre la validez de dicha representación, el director del debate podría negar la participación del apoderado. En caso de que los estatutos sí lo permitan, surge la cuestión de si aceptar cartas poder o poderes debidamente autenticados.

Es importante señalar que, en las Asociaciones Civiles, y salvo disposición contraria en los estatutos, la condición de asociado se pierde por el fallecimiento o declaración de ausencia del miembro (para personas naturales), o por la extinción

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

de la sociedad (para personas jurídicas). Aquellos que, de manera inexperta, optaron por administrar comunidades inmobiliarias bajo esta figura, no consideraron las implicaciones sucesorales ni que la cualidad de asociado es intransferible y su representación indivisa.

Se plantea además que en el régimen disciplinario interno surge el conflicto de aplicabilidad y ejercicio vinculado a la expulsión de un asociado, ya que en la práctica han sido creadas estas asociaciones civiles para la administración del conjunto residencial donde hacen vida comunitaria los copropietarios, presentándose el gran dilema sobre las sanciones a aquel asociado (copropietario) que incumpla con sus obligaciones, básicamente en el pago de sus cuotas de mantenimiento (cuota de condominio).

Todo lo anterior representa un obstáculo significativo para las relaciones jurídicas, especialmente en lo que respecta a la condición de asociado. Esto incide directamente en el cumplimiento de obligaciones y el control interno, así como en la observancia del mandato de información que establece la Ley de Fiscalización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024).

Otra limitación la encontramos con la interdicción civil o penal y la pérdida de su condición de asociado, la cual debe ser prevista en los nuevos estatutos de conformidad con el artículo 13 de la Ley de Fiscalización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024), cuyo punto medular es el pago de sus obligaciones y quién lo asume en su ausencia, si existe la pérdida de la condición de asociado, ya que, como he puntualizado muchas veces, el sustrato personal que tiene la asociación civil hace que algunas circunstancias sobrevenidas puedan hacerle perder esta condición.

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

CONCLUSIONES

Con base a lo anteriormente planteado, cabe destacar que es sumamente importante establecer, las diferencias fundamentales entre las Asociaciones Civiles sin fines de lucro y las figuras típicas de administración condominal establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal (LPH), Esta distinción es importante para proteger la seguridad jurídica de la gestión inmobiliaria.

La cualidad de asociado es inherente a la voluntad de la persona para asumir obligaciones y poder ser requerido por vía judicial. Legalmente, un comprador de una propiedad no puede ser obligado a pertenecer a una Asociación Civil sin fines de lucro por el simple hecho de adquirir la vivienda, es decir, debe ser voluntaria y expresa. Tal como está respaldado por el Artículo 16 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), ratificado por la República de Venezuela.

Por su parte, en el ámbito del Derecho Internacional, el Artículo 20 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece que nadie puede ser obligado a pertenecer a una asociación. La naturaleza voluntaria de la Asociación Civil contrasta fuertemente con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal o la Ley de Venta de Parcelas. En estas normativas, las regulaciones y obligaciones son de carácter propter rem, lo que significa que los deberes jurídicos nacen y se extinguen ligados a la titularidad de un derecho real sobre una cosa, de modo que la obligación es conjunta con la propiedad del inmueble y recae sobre el actual titular del derecho.

En virtud de los resultados de esta investigación, se puede reafirmar la incompatibilidad de utilizar la figura de las Asociaciones Civiles sin fines de lucro para la administración de comunidades inmobiliarias bajo la legislación venezolana vigente. Por lo tanto, se hace énfasis en la importancia de adherirse a las

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

estructuras legales tradicionales específicas diseñadas para la administración de condominios, las cuales garantizan la participación de los propietarios, la transparencia y la rendición de cuentas.

El paso ideal sería eliminar la modalidad jurídica-administrativa de administración a través de esta figura de Asociaciones Civiles y no apostar a la "heterodoxia condominal", propiciando pensamientos o prácticas no convencionales dentro de la copropiedad. Al apartarse de las reglas establecidas, las comunidades se exponen a grandes riesgos reputacionales y legales, como previamente se ha explicado.

Esto se evita siguiendo los métodos establecidos en la Ley de Propiedad Horizontal en lo que refiere a la administración, así como el cumplimiento estricto de los estatutos o el pago exacto de los gastos comunes. La adopción de enfoques alternativos, si no tienen sustento en la ley, está condenada al revés y, más allá, a exposiciones legales.

BIBLIOGRAFÍA

Aguilar, J. (2014). Derecho Civil I: Personas. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas. Venezuela.

Arias, F. (2012). El proyecto de investigación: Introducción a la metodología científica. 6ta Edición. Editorial Episteme. Caracas. Venezuela. https://www.formaciondocente.com.mx/06_RinconInvestigacion/01_Documentos/El%20Proyecto%20de%20Investigacion.pdf

Barrios. C., Criado. M., Estupiñán. L., (2021). Manual de Metodología de Investigación Jurídica para la Práctica Judicial en la Escuela Judicial “Rodrigo Lara Bonilla”. Escuela Judicial “Rodrigo Lara Bonilla”. Colombia. https://escuelajudicial.ramajudicial.gov.co/sites/default/files/Manual%20de%20Metodologi%C3%ACa%20Juri%C3%ACdica%20Mayo%202022%20%281%29.pdf

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

Bavaresco, A. (2013). Proceso metodológico en la investigación. Cómo hacer un Diseño de Investigación. 6ta Edición. Imprenta Internacional, C.A. Maracaibo. Venezuela. https://gsosa61.wordpress.com/wp-content/uploads/2015/11/proceso-metodologico-en-la-investigacion-bavaresco-reduc.pdf

Briceño, R. (1989). De la Propiedad Horizontal y sus Acciones Judiciales. Editorial ABC. Bogotá. Colombia.

Cauas, D. (2015). Definición de las variables, enfoque y tipo de investigación. Biblioteca electrónica de la Universidad Nacional de Colombia. Bogotá. Colombia. https://n9.cl/kfwjt

Código Civil de Venezuela (1982).https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_venezuela.pdf

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999). https://www.asambleanacional.gob.ve/storage/documentos/botones/constitucion-nacional-20191205135853.PDF

Coviello, N. (1949). Doctrina general del Derecho Civil. Unión Tipográfica Editorial Hispano-Americana. México. https://es.scribd.com/document/539404061/01-Doctrina-General-Del-Derecho-Civil-Nicola-Coviello-000

Declaración Universal de Derechos Humanos (1948).. https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights

Domínguez, M. (2017). Curso de Derecho Civil III Obligaciones. Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia. Caracas. Venezuela. https://www.rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2017/01/libro-Curso-de-Derecho-Civil-III-Obligaciones-ilovepdf-compressed-1-467-1-269.pdf

Domínguez, M. y Pérez, C. (2022). Curso de Bienes y Derechos Reales. Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia, C.A. Caracas. Venezuela. https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2022/08/1-20.pdf

García (2008), Determinar la aplicación de la ley de propiedad horizontal a villas cerradas en la ciudad de Maracaibo. https://documentos.uru.edu/pdf/3501-08-02303.pdf

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

Hung, F. (2007). La responsabilidad de los socios en las sociedades civiles. Cuadernos Unimetanos, No. 11, 204-215. http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/rdunimet/11/rdunimet_2007_11_204-215.pdf

Ley Orgánica Contra la Delincuencia Organizada y Financiamiento al Terrorismo (2012). https://www.asambleanacional.gob.ve/storage/documentos/leyes/ley-organi-20211109155512.pdf

Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones No Gubernamentales y Organizaciones Sociales Sin Fines de Lucro (2024). https://faolex.fao.org/docs/pdf/ven234212.pdf

Ley de Propiedad Horizontal (1983). https://drcondominio.com/Recursos/02_LPH.pdf

Organización de los Estados Americanos. (1969). Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica). San José. Costa Rica. https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2001/0001.pdf

Ostos (2024), Aspectos resaltantes sobre la nueva Ley de Fiscalización, Regularización, Actuación y Financiamiento de las Organizaciones no Gubernamentales (ONG) y Organizaciones Sociales sin Fines de Lucro (OSFL).https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/ve/pdf/2024/12/Paper_Ley_ONGs_y_OSFL_.pdf

Pozo, C., Méndez, C., Jacho, M. y Portilla, P. (2022). La hermenéutica jurídica como instrumento de interpretación de la legislación ecuatoriana. IUSTITIA SOCIALIS, Vol. 7, No. 2, 773–783. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8954861

Romero, R., Barboza, L., Romero, J. y Faría, J. (2023). Implementación de guía teórico-práctica para la realización de proyectos de investigación como objeto de aprendizaje para entornos virtuales. Telos: Revista de Estudios Interdisciplinarios en Ciencias Sociales, Vol. 25, No. 1, 6-23. www.doi.org/10.36390/telos251.02

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. (2002). Sentencia N° 2904. Expediente 01-1402. Ponente: Pedro Rafael Rondón Haaz. Caracas. Venezuela. https://app.venley.ai/search/judgment/95934669-56b7-460a-b69d-af171b828449

Depósito legal: PPI 201302ZU4289 / ISSN: 2343-5798. Época II: Volumen 7 Número 3 Septiembre – Diciembre 2026

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. (2008). Sentencia N° 614. Expediente 07-1100. Ponente: Francisco Antonio Carrasquero López. Caracas. Venezuela. https://app.venley.ai/search/judgment/3f151a11-7327-40d6-b172-0899fbbda318

Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. Derecho y Cambio Social.https://www.derechoycambiosocial.com/revista043/tipologia_de_las_investigaciones_juridicas.pdf

Varela, E. (2019). Lecciones de Derecho Civil I Personas. Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia, C.A. Caracas. Venezuela. https://rvlj.com.ve/wp-content/uploads/2019/10/1-tripa-lecciones-de-derecho-5-21.pdf

Vizcaíno, P., Cedeño, R. y Maldonado, I. (2023). Metodología de la investigación científica: guía práctica. Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, Vol. 7, No. 4, 9723-9762. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i4.7658