

Prólogo del libro
**"Ley de Propiedad Horizontal: comentarios para gerenciar
condominios"**
del Autor **Fernando A. León Poleo**

UN LIBRO PARA CARGAR ENCIMA

Este libro tenía que ser escrito

El libro que está frente a tus ojos debía ser presentado justamente en este año 2023.

Tenía que concretarse para llamar la atención de los profesionales y de las comunidades con respecto a los cuarenta años de la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, para poner en manos de la sociedad una nueva herramienta, una nueva guía o recurso para informar, capacitar, asesorar y, en definitiva, contribuir con la promoción de la organización, la participación y la convivencia comunitaria, especialmente en los condominios de Venezuela.

La Ley de Propiedad Horizontal es uno de los instrumentos jurídicos más consultados, citados y utilizados cotidianamente en la sociedad venezolana desde hace varias décadas. De allí la importancia, la pertinencia, de la publicación de esta obra, que a través de versiones digitales y sus expresiones en redes y grupos de mensajería y de versiones impresas adaptadas a bolsillos diferentes, pueda ser un inseparable texto de consulta, una publicación siempre presente en las reuniones y asambleas comunitarias, en las gavetas de los abogados y los jueces, en las oficinas de las empresas y de los profesionales de administración y de servicios para condominios. Y, muy especialmente, en las aulas presenciales y virtuales para la formación de los centenares de profesionales de muy diversas disciplinas que decenas de miles de condominios reclaman para servirles.

Se cumplen, en este 2023, cuarenta años de la segunda reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, por tanto de la norma vigente. Pero, y quizás aun más relevante, se cumplen los 65 años de la promulgación de un pertinente, sensato y práctico legado jurídico, parte de una corriente iberoamericana que recorrió nuestros países en las décadas cuarenta y cincuenta del pasado siglo, cuando era inminente la evolución urbana de nuestras sociedades y la aparición de la propiedad horizontal como poderosa tendencia. Por su tremenda importancia es que el 15 de septiembre de cada año se celebra en Venezuela el Día del Condominio, recordando esa fecha del año 1958. Es ese instrumento original, la Ley de Propiedad Horizontal, el que dio y ha dado forma a la organización de los condominios en el país.

Fernando León Poleo debía ser el autor

Con la publicación de esta obra comenzamos a conocer a uno de los nuevos líderes de opinión de la sociedad venezolana. Un ciudadano comprometido gremialmente, un prometedor empresario y un promotor de la participación ciudadana y la convivencia comunitaria. Hace diez años, un total desconocido para la mayoría. Dentro de diez años, una emergente referencia social.

Fernando León Poleo es un experimentado joven profesional venezolano.



Es abogado y es contador público de formación académica, actúa y ejerce en ambas disciplinas desde sus tiempos estudiantiles.

Es activo agente profesional en ambos gremios siendo una especie de benefico articulador natural, incluso más allá de sus agrupaciones de origen.

Se ha desempeñado consistentemente en la administración pública en una importante posición gerencial municipal.

Sus inquietudes relativas al país lo han acercado a la política, incluso al accionar partidista. Es una experiencia ya vivida que le será de utilidad futura. Y, seguramente, una referencia atractiva en un dilema que afrontará a lo largo de su vida pública.

Está incursionando en la actividad empresarial como administrador de condominios, y a partir de esa experiencia es uno de los promotores nacionales de la Red de Administradores de Condominios de Venezuela (Redacove).

En su activismo ciudadano, asume la responsabilidad de la formación de los profesionales y de los promotores comunitarios desde una agrupación ciudadana fundada cuando el autor, literalmente, jugaba con carritos. En el año 2000. O sea, encarna una nueva generación que asume el reto del cumplimiento de la misión de MiCondominio.com.

Por todo lo referido, era obvio y esperable que el tema de partida editorial de Fernando León Poleo haya sido la Ley de Propiedad Horizontal, punto de encuentro y génesis de varias de sus facetas. Por eso esta obra estaba esperando por él.

Más aún, su inicio como autor coincide con el comienzo de una nueva década de su vida. El joven del que hablamos cumplió 30 años el día en que este libro se presentó, el viernes 25 de agosto de 2023. La celebración del bautizo de la obra, con su universo profesional, tuvo como escenario su conmemoración vital, con la familia, los amigos y tantos afectos que ha ido ganando.

Para potenciar el Derecho Condominial, obras y educación ciudadana

Varios abogados venezolanos han asumido el reto de explicar, de hacer más sencillo el conocer y aplicar, la Ley de Propiedad Horizontal, tal como hace hoy Fernando León Poleo. Algunos desde sus obras publicadas y otros desde espacios formativos directos. El joven autor combina ambos caminos. Veamos.

Desde las obras publicadas, es fundamental comentar que en el año 2009, en el primer Encuentro iberoamericano para comparar la normativa de la propiedad horizontal realizado por MiCondominio.com con la Universidad Metropolitana, comenzamos por rendir homenaje a dos autores venezolanos medulares a la hora de hablar del análisis y de la divulgación de la Ley de Propiedad Horizontal:

Rafael Ángel Briceño, abogado venezolano que ha formado e influenciado a varias generaciones de juristas venezolanos con su obra *De la Propiedad Horizontal*. Fue un privilegio escuchar su reacción al reconocimiento inesperado, conocer su devoción por el conocimiento y aplicación de la norma para aumentar la calidad de la convivencia en la propiedad horizontal. A partir de su obra capital y pionera, otros de sus colegas han seguido y complementado su aporte.



Juan Garay, abogado venezolano que más que un experto en una norma específica diseñó un concepto de obras de divulgación y utilización masiva de las leyes de inmensas consecuencias positivas. Siendo su libro, con las palabras claves, el índice temático y la sección de respuestas a las preguntas más frecuentes sobre la Ley de Propiedad Horizontal; quizás el más vendido de su editorial y, sin duda, el más popular en Venezuela. Su aporte es invaluable, no hay condominio que visitemos en el que alguien no asome el libro de portada rosada. Por eso tuvo tanto sentido el homenaje que le hicimos en el Encuentro.

Desde los espacios formativos directos, **Miguel Santana Mujica**, abogado venezolano que en la academia como profesor universitario y autor de libros especializados y en conjunto con el accionar social, fue promotor de las Clínicas Jurídicas como experiencias pedagógicas y centros al servicio de los ciudadanos en su trajinar con el mundo legal. Creó en 1984 las sesiones *Vecino, trae tu rollo*, en las que, sentados en círculo, los miembros de juntas de condominio y participantes de las asociaciones de vecinos contaban su experiencia y expresaban sus dudas, que eran respondidas por el experto con la participación de los asistentes y un grupo de discípulos, que eran líderes comunitarios de la Escuela de Vecinos de Venezuela y algunos de sus estudiantes universitarios, miembros de las clínicas jurídicas o de Asocliva, su agrupación nacional. Publicó infinidad de notas y comentarios, suerte de guías y manuales, en formatos impresos en multígrafo o fotocopiados. Acompañaría las experiencias de La Escuela de Ciudadanos y Mi Condominio.com formando divulgadores legales.

Tibaire Altuve, abogada venezolana especializada inicialmente en el derecho laboral, se encontró con la actividad comunitaria como participante directa, se comprometió con un proyecto de cambio social profundo inspirado desde Ashoka, se adentró en la Ley de Propiedad Horizontal y más allá, en las dinámicas diversas de las comunidades regidas por otras normativas, se formó como coach y emprende experiencias en las que las relaciones y acuerdos de las personas son el foco, teniendo a las normas legales como marco no limitante ni perturbador. Siendo la referencia más directa y práctica del Derecho Condominial hoy en Venezuela, dicta talleres, diseña y capacita desde diplomados, escribe y divulga en redes, atiende casos diariamente en un espacio radial que produce y conduce desde hace más de diez años, ha generado cientos de videos de orientación y es invitada frecuente a medios de comunicación para hablar de convivencia comunitaria, como abogada y como coach. Además, acompaña y estimula al joven autor de esta obra como lo hace con varias decenas de profesionales en todo el país que hacen derecho condominial, sin asumirlo conscientemente.

Y ahora, luego de conocer a dos autores y a dos docentes ciudadanos, destaco la aparición de **Fernando León Poleo**, como una interesante combinación de ambos caminos. Aborda el reto de un primer libro sobre la Ley de Propiedad Horizontal con su análisis y recomendaciones, con una mirada diferente a la de los pioneros. Aborda la capacitación y la orientación a profesionales y líderes comunitarios desde gremios y desde agrupaciones ciudadanas, asume diferentes retos comunicacionales para aumentar su influencia educativa. El autor de este libro tiene la llamativa característica de combinar obras y acciones.

Quiero destacar, para cerrar este segmento, que para instalar el citado encuentro internacional, con las palabras del Decano de la Facultad de Derecho de la Unimet y las nuestras, se presentó al país en el año 2009 la propuesta del Derecho Condominial, como especialidad profesional enfocada en las relaciones, en las organizaciones, en la convivencia, en el vínculo con el Estado desde los condominios, desde las comunidades



de diferente naturaleza y regímenes de propiedad, comunidades con espacios, con propiedad común, compartida a través de diversas modalidades. Concepto que nace para generar el necesario y merecido reconocimiento social hacia los profesionales que hacen suyo este ámbito, así como con otros del derecho.

El Derecho Condominial como concepto desarrollado desde la riqueza de la experiencia venezolana y a diferencia de otros países de América que mantienen el concepto y la legislación de la propiedad horizontal como único cristal (al punto de hablar de propiedad horizontal acostada para expresar el enorme universo de los condominios de casas, obviamente no contemplados como propiedad horizontal tradicional), merece una progresiva atención y desarrollo, la creación de especializaciones académicas, diplomados y otras opciones formativas, la asignación de tribunales para atender especialmente a los condominios y sus causas y al desarrollo de un esfuerzo de investigación y sistematización de sentencias y experiencias legales y comunitarias que nutran la labor de los jueces y de los profesionales.

Por su edad, experiencia, sus dotes de comunicador y docente y su capital relacional, Fernando León Poleo tiene un inmenso horizonte en el desarrollo necesario del Derecho Condominial en Venezuela y su proyección en Iberoamérica.

Divulgar para transformar, para sentar las bases de una reforma participativa

No es el momento de insistir en la reforma de la Ley de Propiedad Horizontal. Un país debe abordar una discusión de tanto impacto en la vida cotidiana contando con un sistema de equilibrio real de poderes, con un parlamento real expresión de los diferentes sectores y visiones que hacen parte de la sociedad y con una institucionalidad que garantice que los aportes y las propuestas llegadas desde las comunidades, desde las universidades y desde los profesionales y expertos, sean respetadas y tomadas en cuenta.

Cuando se viven momentos de un severo intento de control de los diferentes espacios de la sociedad y a las organizaciones ciudadanas autónomas, no es el momento para promover una reforma ante la Asamblea Nacional.

Divulgando masivamente, sembrando los valores democráticos a través de la actual Ley de Propiedad Horizontal, buscando desarrollarla, ajustarla y adaptarla a través de experiencias de sentido común, de legislaciones locales, de innovadoras figuras complementarias y de vincularla con la Ley Orgánica del Poder Público Municipal y el Código Civil, no tenemos necesidad de lo que sabemos importante, reformarla. Cambiar, como ya se viene haciendo en el resto de Iberoamérica.

Así llegamos nuevamente al libro de Fernando León Poleo. Pues contamos con un nuevo instrumento pedagógico y con un autor lleno de vida y de ganas de recorrer el país y de utilizar medios y redes para enseñar convivencia, organización y participación ciudadana. Con la Ley de Propiedad Horizontal como convocante, como excusa para la educación ciudadana para la participación en esos maravillosos siempre presentes salones de usos múltiples, canchales de las comunidades.



Sembrar la ley, su concepto general y valores, es dotar a los ciudadanos de una herramienta para mejorar a sus comunidades y para, dado el momento propicio, participar en un proceso de reforma con pleno conocimiento y haciendo propuestas atinadas y enriquecedoras.

Destaco que para este reto el autor no está solo, es parte de agrupaciones ciudadanas y de gremios que tienen como misión hacer de Venezuela un país de ciudadanos, de copropietarios.

Lo destaco pues existen bastantes abogados o administradores que generan contenido o que hacen eventos desde su bufete o su empresa, han tomado el camino de ser útiles para hacer marca y captar clientes y mercado, ese rumbo es apropiado y respetable y ojalá venturoso. Aunque, vale decir al mencionarlos, en estos dos sectores señalados tienen la tarea pendiente de descubrir la base de la pirámide, de eliminar cualquier rasgo de práctica profesional contraria a los intereses de sus clientes y de asumir la responsabilidad social de sus plataformas profesionales o empresas.

Pero sucede que el universo de la organización y la participación comunitaria y el reto de transformar las relaciones de convivencia entre los venezolanos es de tal magnitud que se necesitan equipos, agrupaciones, espacios de líderes trabajando con otros líderes cooperando, aunque en algunos planos sean competidores, redes de voluntarios aliados con esfuerzos de profesionales destacados. Fernando León Poleo es un miembro reciente, si a años de participación nos referimos, de un equipo con profesionales como Tibaire Altuve, Yelitze Cortés, Carlos Miguel Atencio, María Alejandra Parra, Estela Gavidia, Cora Faría, Miriam Contreras, Henry Carracedo, Yetsé Beirutí, Rafael Quintero, Víctor Palmitesta y Juan Carlos Jiménez. Y además en relación constante con los egresados de los diplomados y la Red de Promotores de varias ciudades de Venezuela.

Enfocamos la mirada en Fernando León Poleo, porque ha aceptado los retos desde perspectivas asociativas, gremiales, asumiendo ser parte de equipos, con todo lo que ello implica. Veamos, para terminar, cuáles son esos retos.

Los retos del libro

Este libro tiene un reto, enganchar al autor para hacerle comprender que su publicación es apenas un paso fundacional. El libro tiene que existir. El libro tiene que conquistar su espacio y hacerse útil. Y para ello debe susurrar todos los días al joven escritor los pasos que faltan.

La versión digital del libro merece concebirse como muy llamativa y práctica, pues los recursos tecnológicos permiten múltiples reflejos de su contenido total o parcial. Desde un día a día de mensajes desde el libro a través de redes y grupos de mensajería hasta videos e historias para ser herramientas cotidianas para los profesionales y los vecinos.

La versión, las versiones impresas del libro que deben adaptarse diferentes públicos, ser parte de proyectos educativos financiados que incluyan el libro como material de apoyo. Nuestro público en los condominios agradece y aprecia los libros y las publicaciones en papel y tinta, las guardan, repasan y subrayan, las atesoran como al libro de Juan Garay.



Diseñar una charla sencilla para comunidades, sobre la Ley de Propiedad Horizontal, que pueda ser dada por administradores de condominios y por miembros de la Red de Promotores, con material audiovisual de apoyo y con la entrega del libro enseñando a usarlo es, quizás, la tarea más trascendente. Cuenta el autor con redes y espacios únicos para un esfuerzo formativo masivo.

El libro es una oportunidad, entendido como proceso, para que el autor muestre de qué está hecho.

Los retos del autor

El primer reto es no olvidar el libro recién bautizado y empezar a trabajar en el siguiente. Es pertinente un plan, un horizonte. Pero los retos del libro, de los párrafos anteriores, son los que harán la diferencia. El libro es un pilar. El andamiaje futuro dependerá en buena medida de la visión y la tenacidad de pueda demostrar. Está dicho.

El segundo reto es doble. **Asumir el éxito**, la potencialidad y la visibilidad con sentido de proceso, hacer ejercicios diarios de humildad y maduración, mucho cuidado con la petulancia. Su principal obstáculo puede ser él mismo. **Asumir las adversidades** y los contratiempos con sentido del humor. Que afortunadamente no le falta.

Así de simple, **son apenas dos retos**. Demostrar visión y tenacidad a través de su día a día, lo espectacular debe ser la constancia, la coherencia. Y desarrollar el espíritu de equipo con una cultivada humildad, serenidad, reconocimiento de los otros y transparencia personal.

Los restantes párrafos, son **recomendaciones de compañero de equipo** con el doble de años y mucho aprecio y respeto en la Venezuela del año 2023, que no estarán vigentes para lectores del año 2028, pero que les ofrecerán contexto:

Desde los gremios en que participa, consolidar su aporte a los procesos de visibilizar la propiedad horizontal y a los condominios. Lo que está ocurriendo en el Colegio de Abogados de Carabobo y en el gremio nacional de los Contadores sentará precedentes importantes.

Desde su experiencia como administrador de condominios, poner en práctica todo lo pregonado, hacer una empresa escuela con un código de ética moderno y ejemplar. Un servicio profesional sistematizado, replicable en otras ciudades. Atendiendo diferentes niveles socioeconómicos sin olvidar a los sectores de menores ingresos, creando productos adaptados a cada realidad, innovando. Desarrollando desde la empresa y con sus trabajadores programas de responsabilidad social en sintonía con los ODS para certificarse como Empresa B en administración de condominios.

Desde la Red de Administradores de Condominio (REDACOVE), sentar las bases de un gremio empresarial y profesional moderno, una Cámara (que haga parte visible de los gremios del país) con un código de ética y planes e iniciativas de profesionalización y certificación, para construir una industria que sea supervisable por el Estado. Aprender y vincularse institucionalmente con las experiencias Iberoamericanas e internacionales, destacando las fortalezas y rasgos identificatorios de la realidad venezolana en la administración de condominios. Algo así como el cocuy o el ron venezolanos frente al tequila o los rones de otros países. Si bien en otros países



ya reformaron su legislación y tienen gremios muy desarrollados, Venezuela tiene mucho que compartir y particularidades y aprendizajes útiles para procesos que otros países no han vivido. Hacerse un espacio propio en la globalización solamente es posible desde la localización, desde la identidad propia. Y REDACOVE tiene todas las condiciones para encarnarla.

Desde MiCondominio.com es mucho lo que puede aportar un joven como Fernando León Poleo al proyecto y a los condominios y profesionales de Venezuela; dentro del equipo que mencionamos hay retos como la sistematización y consolidación de la experiencia, el diseño de una institución con misión comunitaria y social sustentable con niveles óptimos para profesionales y voluntarios, desarrollar y masificar los servicios de capacitación, información y asesoría. Generar transformaciones y cambios en la institucionalidad del país para estimular y servir a los condominios. Asumimos el acompañarlo en su proceso para que desarrolle toda su potencialidad.

El reto de nosotros, los lectores

Quienes leamos y apreciemos el libro como herramienta, tenemos el reto de Cargar el libro encima, como dice el título de este prólogo.

Es que el reto más importante para agradecer el esfuerzo de Fernando León Poleo es utilizar su obra como se merece. Es cargarla encima, usarlo, citarlo, replicarlo, vincularlo a otros espacios y publicaciones.

Como una herramienta y una excusa para la educación ciudadana para la participación, para la siembra de democracia, para el estímulo de experiencias comunitarias y municipales positivas, para el aumento de la calidad de vida a partir de la innovación, el emprendimiento y la solidaridad.

El impacto del libro será el que cada uno de nosotros quiera que tenga.

Para mí es una contribución de un joven, que prácticamente ha vivido toda su existencia en la zozobra de los tiempos que corren, para que este gran condominio que se llama Venezuela, sea un país de copropietarios.

Por estoy tan esperanzado y agradecido con este carajito.

Elías Santana

Promotor Comunitario.

Fundador y Director de MiCondominio.com

