

INDICE

PRESENTACION	11
1.—INTRODUCCION	13
2.—CONTRATOS PREPARATORIOS DE COMPRA VENTA	15
A.—GENERALIDADES	15
B.—CONTRATOS PREPARATORIOS BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	17
a.— <i>Utilidad del Contrato Preparatorio</i>	18
b.— <i>Orígenes Históricos del Contrato Preparatorio</i>	19
c.— <i>Origen Doctrinal del Contrato Preparatorio</i>	19
i. Teorías que niegan los contratos preparatorios	21
ii. Teoría de la cooperación	21
d.— <i>Orígenes Legales del Contrato Preparatorio</i>	22
e.— <i>Definiciones del Contrato Preparatorio</i>	23
f.— <i>Caracteres del Contrato Preparatorio</i>	23
g.— <i>Diferencias y similitudes del Contrato Preparatorio y otras figuras afines</i>	24
i. La oferta	25
ii. Charlas preliminares	26
iii. Contrato bajo condición o término	26
iiii. Diferencia del contrato preparatorio con el contrato de venta a prueba y venta de la cosa futura	27
viii. Diferencia del contrato preparatorio en la obligación de escriturar	27
h.— <i>Requisitos Legales</i>	28
i. Capacidad	29
ii. Objeto	30
iii. Causa	30
iiii. Término	30
i.— <i>Prueba del Contrato Preparatorio</i>	30
j.— <i>Garantía de los Contratos Preparatorios</i>	31
i. Arras	31
ii. Concepto	32
iii. Ventajas	33

iii.	Arras confirmatorias	34
iiii.	Arras penitenciales	36
iiiii.	Promesa de arras	37
iiiii.	Las arras en la venta de apartamentos bajo el régimen de la Ley vigente de Propiedad Horizontal	37
viii.	Es legítimo "recibir arras" sin haberse promulgado el reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal	40
ix.	Jurisprudencia sobre las arras y los contratos preparatorios de ventas de apartamentos	40
k.	—Gastos del contrato preparatorio	42
l.	—Cesión del contrato preparatorio	43
m.	—Cesión de los derechos por causa de sucesión	45
n.	—La entrega anticipada	45
o.	—El problema de la ejecución específica del contrato	46
p.	—Efectos del contrato preparatorio	46
q.	—Extinción del contrato	47
C.	CONTRATOS PREPARATORIOS DE CONTRATOS CONSENSUALES	47
D.	CONTRATOS PREPARATORIOS DE CONTRATOS REALES	48
E.	CONTRATOS PREPARATORIOS DE CONTRATOS FORMALES	49
F.	PROMESA UNILATERAL DE VENTA	50
a.	—Naturaleza jurídica	51
b.	—Caracteres	52
G.	OPCION O PACTO DE PREFERENCIA	53
a.	—Concepto	53
b.	—Utilidad práctica	53
c.	—Definición	54
d.	—Diferencia en la venta definitiva	55
e.	—Diferencia con la promesa unilateral de venta	55
f.	—Diferencia con la promesa bilateral de venta	56
H.	PROMESA BILATERAL DE VENTA	56
a.	—Diferencia entre la compra venta definitiva y la promesa bilateral de venta	57
b.	—Concepto	58
c.	—Caracteres del Contrato	58

I.—LA PREHORIZONTALIDAD EN VENEZUELA	59
a.— <i>Generalidades</i>	59
b.— <i>Garantía fiduciaria</i>	62
i. Garantía	63
ii. Fiducia	63
iii. Fideicomiso	64
iiii. Contratos de garantía fiduciaria	65
J.—LAS SOCIEDADES INMOBILIARIAS	66
K.—EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (LEASING INMOBILIARIO)	69
a) La imposibilidad o dificultad de su aplicación	71
b) Objeciones	72
c) Cuestión contable	72
d) Incidencia fiscal	73
e) Derechos de registro	73
f) Impuestos municipales	73
BIBLIOGRAFIA	75
DICTAMENES JURIDICOS RELATIVOS A CONTRATOS PREPARATORIOS DE VENTA DE APARTAMENTOS BAJO EL REGIMEN DE LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y EL RECIBO DE ARRAS EN GARANTIA DE TALES CONTRATOS	87
Dictamen del Dr. José Luis Aguilar	89
Dictamen del Dr. Tulio Chiossone	119
Dictamen del Dr. Roberto Goldschmidt	129
Dictamen del Dr. Gert Kummertow	147
Dictamen del Dr. José Rafael Mendoza	157
Dictamen del Dr. Luis F. Urbaneja	167