

## INDICE

Dedicatoria	VII
Prólogo	IX
Palabras Preliminares	XIII
Índice General:	
<b>Capítulo I. Contratos Preparatorios</b>	
Generalidades	15
1. Utilidad del contrato preparatorio	16
2. Orígenes históricos del contrato preparatorio	17
3. Origen doctrinal del contrato preparatorio	18
4. Efectos del contrato preparatorio	20
5. Definición	20
6. Caracteres del contrato preparatorio	21
7. Requisitos legales	22
a) Capacidad	23
b) Objeto	24
c) La causa	24
d) El término	25
8. La prueba del contrato preparatorio	25
9. La entrega anticipada	26
10. Contrato preparatorio de venta de la cosa ajena	27
11. Los contratos preparatorios de contratos reales	28
12. Los contratos preparatorios de los contratos formales	30
13. Efectos del contrato	31
14. Las garantías de los contratos preparatorios	32
a) Concepto de las arras	32
b) Ventajas de las arras	33
15. Las arras y los contratos preparatorios de Venta de Apartamentos bajo el régimen de la Ley de Propiedad horizontal y de la Ley de Venta de Parcelas	35
16. El problema de la ejecución específica del contrato	38
17. La cesión del contrato preparatorio	40
18. Extinción del contrato	42
<b>Capítulo II. La Promesa Unilateral de Venta</b>	
19. Promesa unilateral de venta	43
20. Naturaleza jurídica	44
21. Caracteres	44
<b>Capítulo III. La Promesa Bilateral de Venta</b>	
22. Promesa bilateral de venta	47
23. Diferencia entre la compra – venta definitiva y la promesa bilateral de venta	48
24. Concepto	49
25. Caracteres del contrato	49
<b>Capítulo IV. La Opción o Pacto de Preferencia</b>	

26. La opción o pacto de preferencia – concepto	51
27. Utilidad práctica	52
28. Definición	52
29. Diferencia con la venta definitiva	54
30. Diferencia con la promesa unilateral de venta	54
31. Diferencia con la promesa bilateral de venta	55
<b>Capítulo V. La Mediación (Corretaje)</b>	
32. La mediación	57
33. Concepto del contrato de mediación	57
34. Definición	58
35. Naturaleza jurídica del contrato	58
36. Objeto del contrato	60
37. Diferencia con otras figuras afines	60
a) Distinción con el Agente Comercial	60
b) Distinción con el nuncios	60
c) Distinción con la gestión de negocios	61
d) Distinción con el mandato	61
e) Distinción con el contrato de trabajo	62
38. Obligaciones del mediador	62
39. Corredor de bienes inmuebles	64
<b>Capítulo VI. La Cláusula Compromisoria</b>	
40. La cláusula compromisoria	67
41. Definición	67
42. Caracteres del contrato	68
43. Objeto del contrato	69
44. Efectos de la cláusula compromisoria	69
<b>Dictámenes Jurídicos Relativos a los Contratos Preparatorios Dictamen del Dr. José Luis Aguilar</b>	
1. Ventajas de la arras conformatorias en función de cláusula penal	82
2. Las arras recibidas con ocasión de un contrato predatorio violan la prohibición establecida en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal	83
3. Finalidad del precepto establecido en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal	84
4. Alcance de la prohibición establecida en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal	88
5. La entrega con arras puede confundirse como pago parcial del precio y el recibo e arras tipifican el tipo delictual contenido en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal	90
6. Cumplimiento anticipado del contrato mediante entrega del apartamento a venderse	92
7. Consideraciones sobre el contrato preliminar de venta	96
8. Posibilidad de ecuación específica de la obligación de contratar	97
9. Condiciones en el contrato preliminar	100
10. Condición nula por se puramente potestativa	100
11. Conclusiones	101
<b>Derivaciones de los Actos Jurídicos</b>	

<b>Dictamen del Dr. Tulio Chiossone</b>	
1. Ley de Propiedad Horizontal – Sanciones administrativas y sanciones penales	105
2. Tipos delictivos	107
3. Sanciones penales por daño, fraude, violación y usurpación	107
4. Hechos dañosos o peligrosos y violaciones penales administrativas	109
5. La figura descrita en el Artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal se acerca más a una falta administrativa o a una falta penalística	109
6. Si es un delito estaríamos frente al caso de responsabilidad objetiva, que no es admisible todavía según los principios generales del Derecho Venezolano	110
7. Simulación del contrato de promesa de compra de un Apartamento	112
8. Las garantías de los contratos preparatorios de compra – venta. Las arras	112
9. Conclusiones	113
<b>El Contrato Preliminar en la Compra – Venta de Apartamentos en la Propiedad Horizontal.</b>	
<b>Dictamen del Dr. Roberto Goldschmidt</b>	
1. Anulabilidad del contrato de enajenación de un apartamento cuando se recibe todo o parte del precio antes del otorgamiento del correspondiente documento de enajenación	115
2. Contrato preparatorio de venta de un apartamento sometido a condición	116
3. Autonomía de la promesa bilateral de venta	117
4. Ejecución de la promesa bilateral de venta	118
5. Diferencias entre contrato preliminar y compromiso de documentar	119
6. Previsión del cumplimiento anticipado, uno de los efectos de la venta definitiva (entrega anticipada del apartamento)	120
7. La entrega anticipada de la cosa en atención a un contrato futuro	120
8. El contrato preliminar debe contener la determinación de los elementos esenciales del futuro contrato traslativo	122
9. Problema de compatibilidad del artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal con el recibo de arras	122
10. El recibo de gastos del contrato definitivo debe ser considerado como accesorio del precio	123
11. Conclusiones	123
<b>La Dación en Arras y los Contratos Preparatorios de Venta en la Propiedad Horizontal</b>	
<b>Dictamen del Dr. Gert Kummerow</b>	
1. Función resarcitoria de las arras	133
a) Las arras meramente conformatorias	133
b) Las arras penitenciales	134
c) Las arras confirmatorias	134
d) Las arras en el ordenamiento jurídico positivo venezolano	135
e) Facultades alternativas del contratante que recibió arras ante el incumplimiento de quien las entregó	136
2. El contrato preliminar y la dación en arras	136
a) El contrato preliminar es susceptible de ejecución específica	138
b) Si no se quiere exigir cumplimiento del contrato las arras le permiten	139

liquidar rápidamente su pretensión con un simple FOR – FAIT	
3. La dación en arras y el Artículo 31 de la ley de Propiedad Horizontal	139
4. Conclusiones	141
<b>El Sistema de Propiedad del Derecho Común Pervive Protegido También al Propietario. Dictamen del Dr. José Rafael Mendoza</b>	
1. El régimen de la propiedad se ha establecido en el Código Civil. Las reglas que contraríen parte de ese régimen deben estar contenidas en leyes especiales, tal parece ser la Ley de Propiedad Horizontal	144
2. Contratos preparatorios de compra – venta de apartamentos	145
3. Los contratos preparatorios y las arras	147
4. las arras dadas con ocasión de un contrato preparatorio de venta de un apartamento no están en contradicción con las disposiciones contenidas en el Artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal	148
5. tipificación de un delito en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal	149
a) Acción	149
b) Tipicidad	149
c) Antijuricidad	150
d) Imputabilidad	151
e) Culpabilidad	152
f) Pena	153
6. El delito previsto en la segunda parte del artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal es de acción privada	153
7. Conclusiones	154
<b>Dictamen del Dr. Luis Felipe Urbaneja</b>	
<b>Capítulo I. Primer Extremo Consultado</b>	
Primer extremo consultado.- Si el contrato preparatorio por el cual se conviene en celebrara un futuro contrato de compra – venta de apartamento no es ni se puede confundir con el contrato de compra – venta, tal lo define el artículo 1.474 del código Civil	155
Primer Apartado. Si dentro de la definición que da el artículo 1.133 del Código Civil Venezolano, pueden ubicarse los contratos preliminares	155
Segundo apartado. Naturaleza del contrato preliminar de venta como un contrato instrumental pero autónomo del definitivo de compra – venta	161
Tercer apartado. Posibilidad procesal de ejecución específica del contrato preliminar de venta	162
Conclusión:	
1. Los contratos preliminares son contratos instrumentales y autónomos admisible en nuestro ordenamiento jurídico	166
2. Los contratos preliminares de venta son contratos instrumentales en relación a los contratos definitivos de compra – venta pero autónomos y diferentes de éste	166
3. Siendo diferentes las obligaciones a que se refiere el contrato preliminar de venta y el definitivo de compra – venta, y diferente también los efectos jurídicos que inmediatamente producen ambos, es necesario concluir que el primero (contrato preliminar de venta) no puede confundirse con el segundo (contrato definitivo de compra – venta tal	166

como lo define el artículo 1.474 C. C)	
<b>Capitulo II.</b>	
Segundo Extremo Consultado.- Si es cierto que las arras, como las conciben nuestro ordenamiento jurídico, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.263 del Código desempeñan al mismo tiempo la función de cláusula penal	167
Apartado Único. Naturaleza jurídica de las arras según el artículo 1.263 de Código Civil venezolano	167
<b>Conclusión:</b> Las arras previstas en nuestro ordenamiento positivo son las denominadas arras confirmatorias, las cuales tiene la función de limitar el pago de los daños y perjuicios en el caso de que el deudor incumpla su obligación y el acreedor se limita a pedir la resolución del contrato; en consecuencia puede deducirse la semejanza entre el tipo de arras conformatorias y la cláusula penal ya que en ambos casos las partes contractuales limitan el monto de los daños y perjuicios para el caso de incumplimiento de la obligación	169
<b>Capitulo III. Tercero y Cuarto Extremos Consultados</b>	
Que no deben confundirse las arras con la cuota inicial del precio de la enajenación y que la celebración de un contrato preliminar, por el cual se conviene en celebrar un futuro contrato de compra – venta, cuyas obligaciones quedan garantizadas mediante la entrega de las arras, no constituye un fraude a la Ley	169
Primer Apartado: sin son de confusión los conceptos de arras y de cuota inicial del precio de un contrato de compra – venta	170
Segundo Apartado: Si la firma de un contrato preliminar de venta con pacto de arras no constituye, por sí mismo, un fraude a la Ley de Venta en Propiedad Horizontal	173
<b>Capitulo IV. Quinto Extremo Consultado</b>	
Si es cierto que para poder intentar la acción penal prevista en el Artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal es necesario lograr previamente de declaración de anulabilidad del contrato de compra – venta de apartamentos bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal en base a que en dicho contrato se haya recibido parte o de el todo del precio, antes de la protocolización del correspondiente documento de enajenación	175
<b>Conclusión:</b> Para poder intentar la acción penal prevista en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal es necesario intentar previamente la nulidad del contrato de compra – venta	176
<b>Capitulo V. Sexto Extremo Consultado</b>	
Que el artículo 31 de la Ley de Propiedad establece una misma sanción penal, o sea prisión de cinco o veinte meses, para el enajenante que recibe todo o parte del precio de la enajenación de venta de un apartamento, sea que este precio lo reciba en dinero o en defectos de comercio; y que tal artículo establece, indistintamente, un mismo procedimiento para la sustanciación de la acción; ya que el único	176

requisito exigido en ambos supuestos casos es que el precio se reciba antes del otorgamiento de la correspondiente escritura de compra – venta	
<b>Capítulo VI.</b>	
<b>Séptimo y Octavo Extremos Consultados</b>	
Si el recibir en garantía, de las obligaciones que asume el prominente comprador no construye un acto doloso y si las arras que garantizan tanto un contrato civil como mercantil tienen un mismo tratamiento jurídico, y la Ley, en ningún caso, prevé que lo recibido en arras se impute al precio del contrato	177
<b>Capítulo VII.</b>	
Consideraciones generales acerca de la Ley de Propiedad Horizontal	180
<b>Conclusión:</b> ¿Podrían el que ha entregado las arras pedir la nulidad del convenio basándose en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal?	191
<b>Jurisprudencia sobre Contratos Preparatorios</b>	
Promesa unilateral	195
Promesa de venta	196
Opción de venta	199
Promesa de venta	200
Promesa de compra de un apartamento en Propiedad Horizontal	202
Arras en Propiedad Horizontal	211
Arras en propiedad horizontal	212
Agente de comercio	215
Agente de comercio	215
Interpretación del término corretaje	216
Corredor de bienes inmuebles	218
Comercialidad de los inmuebles	218
Requisito para que prospere la acción del corredor	221
Análisis del concepto corretaje, caso en que no procede al pago de remuneración	222
En principio, la compra – venta de inmueble carece de la condición de acto de naturaleza esencialmente civil	224
<b>Contratos Inmobiliarios en el Derecho Venezolano</b>	
Del contrato de arrendamiento de inmuebles – del arrendamiento de inmuebles	229
<b>Capítulo I.</b>	
Origen, importancia jurídica, social y económica	229
a) Definición	231
b) Prueba del contrato	233
<b>Capítulo II.</b>	
Caracteres del contrato	235
<b>Capítulo III.</b>	
Condiciones requeridas para la existencia del contrato	239
a) Consentimiento	239
b) El objeto de contrato	241
c) La causa	244
d) Capacidad	245

<b>Capítulo IV.</b>	
La Pensión de arrendamiento	251
a) Reintegro de las sumas cobradas en exceso sobre la pensión regulada	258
b) Inmuebles amueblados	259
c) Inmuebles inhabitables	261
d) Locales comerciales e industriales; Concepto de Industria y comercio	262
e) Inmuebles arrendados que se les exonera del pago de impuestos	263
f) Inmuebles exonerados de regulación	263
g) Inmuebles construidos después del 11 de agosto de 1961	164
h) Predios rústicos	264
i) Solares	264
j) Arrendamiento de establecimientos comerciales	265
k) Pago de impuestos, tasas y contribuciones	266
l) Obligación de pagar otros servicios	266
<b>Capítulo V. El Término del Contrato</b>	
a) Causales de desocupación	270
b) Retención de pago	274
c) Desocupación para habitar el inmueble el propietario o sus parientes	274
1. Mandato	277
2. Parientes consanguíneos del segundo grado. El parentesco	278
d) Demolición y reconstrucción del inmueble	278
1. Demolición total o parcial	279
2. Planos aprobados por la gerencia principal	280
e) Uso deshonesto del inmueble	281
i) Buenas costumbres	281
f) Uso de abusivo del inmueble	282
g) La tácita reconducción	283
h) Desalojo de inmuebles por causa de enajenación	284
i) Derecho preferencial a continuar como arrendatario	285
j) Deficiente construcción técnica de las normas que regulan al Contrato de Arrendamiento de Inmuebles	286
k) Desalojo en caso de contratos a tiempo determinado	287
l) Destrucción del inmueble por incendio	289
m) Rescisión del contrato de arrendamiento por remate de la finca hipotecaria	290
n) Expropiación por causa de utilidad pública o social del inmueble	291
o) Sub-arriendo sin autorización del arrendador	291
p) Terminación del contrato por común acuerdo entre las partes	292
q) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones que él impone	292
r) Disolución del contrato por quiebra del arrendatario	292
s) Cambio de destino del inmueble arrendado	293
t) Caso fortuito	294
<b>Capítulo VI. Derechos y Obligaciones del Arrendador y el Arrendatario de Inmuebles</b>	
a) Entrega de la cosa arrendada	298

b) Conservación del inmueble en forma tal que sirva para el destino que se le ha dado	298
c) Reparaciones locativas menores y mayores	299
d) Garantía contra vicios ocultos	301
e) Perturbaciones que pueda sufrir el arrendatario	301
f) Ejercicio de las acciones interdictales por el arrendatario	304
g) Obligaciones del arrendatario	306
h) Devolver la cosa arrendada al término del contrato	307
i) padecimiento del inmueble arrendado por vetustez o fuerza mayor	308
j) Bienhechurías	309
k) Devolución del inmueble	310
l) Cesión del contrato	310
m) Sub – arrendamiento	314
n) Pensión de sub – arrendamiento	315
o) Sub – arrendamiento total o parcial	315
p) Relaciones entre el arrendador y el sub – arrendatario	315
q) Derecho preferencial al adquirir el inmueble arrendado, cuando éste va a ser enajenado	317
1. ¿En qué consiste el derecho de preferencia?	322
2. Término para el ejercicio de la acción	322
<b>Capítulo VII.</b>	
Privilegios del Arrendador	325
<b>Del Contrato de Venta de Parcelas en el Régimen Legal Vigente en Venezuela</b>	
1. Del origen de la Ley	329
2. Campo de aplicación de la Ley	330
1) Enajenación de inmuebles	330
2) ¿Qué debemos entender por inmuebles urbanos y rurales?	331
3) La oferta pública a personas indeterminadas	332
3. Del Documento de Urbanismo	333
a) La voluntad de destinar el inmueble a la enajenación por parcelas	333
b) La denominación del inmueble, si la tiene, y si ubicación, aérea, linderos, medidas y demás características que sirvan para hacerlo distinguir distintamente	333
c) La relación cronológica de los títulos de adquisición en los veinte años anteriores y de la fecha y datos de registro de los documentos correspondiente	334
d) El porcentaje que representa el valor atribuido a cada parcela en relación con el valor fijado para la totalidad del área destinada a la venta, a los efectos del artículo 13 de esa Ley	334
e) El numero de parcelas en que se dividirá el inmueble conforme al plano de urbanismo o parcelamiento, con indicación a su vez del número de parcelas destinadas a un mismo uso y con igual zonificación	335
f) Las condiciones generales de urbanización o parcelamiento, y especialmente, la relación de las obras y servicios esenciales con indicación del término dentro del cual estarán terminadas y en capacidad de cumplir cabalmente su finalidad de conformidad con las leyes y ordenanzas municipales, así como la constancia de la aceptación de los respectivos proyectos por los organismos competentes	336

g) Caracteres del contrato	337
h) Los gravámenes y las limitaciones de la propiedad que existan sobre el inmueble, con indicación de la fecha y datos de registros de los documentos respectivos	343
<b>Capítulo IV.</b>	
Enajenación de las parcelas	345
<b>Capítulo VI.</b>	
Sanciones	351
<b>Capítulo VII.</b>	
La división de la hipoteca	355
<b>Capítulo VIII.</b>	
<b>Capítulo I.</b>	
<b>Jurisprudencia sobre Contratos Inmobiliarios</b>	
Contratos de arrendamiento	361
Reparaciones	365
Contrato arrendamientos. Regulación	370
Violencia de domicilio	372
Aunque no exista regulación no puede suspenderse paga arrendaticio sin cumplir requisitos legales	373
Cobro de alquiler sobre la nueva regulación	375
Arrendamiento por tiempo indeterminado	378
Arrendamiento de casas, tácita reconducción	379
Arrendamiento, táctica reconducción, fianza	380
Extinción de fianza	381
Extinción de fianza	382
Depósito para garantizar las obligaciones de los arrendatarios, reintegro	382
El decreto sobre desalojo no se aplica, sino a los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado	384
Derecho preferente I	385
Derecho preferente derogatoria tácita de parte del Art. 4° del Decreto sobre desalojo	386
Derecho preferentes no procede en los casos de demolición total	387
Derechos preferente II	388
Derecho preferencia III	389
Derecho de preferencia IV	393
Derecho de preferencia V	394
Derecho preferente VI	396
Derecho preferente VII	396
La constancia del monto del alquiler de un inmueble expedida por la autoridad competente, no es el documento de donde se deriva la acción de desocupación	400
Desalojo en el contrato que no tiene vencido el término	401
Desocupación para reparaciones	401
Causales de desalojo	402
Desocupación I	403
Desocupación II	404
Desocupación III	406
Desocupación IV	407
Desocupación V	408

Desocupación VI	409
Demanda desocupación VII	410
Regulación de fijación de alquileres	414
Resolución de contrato de arrendamiento por tiempo determinado	415
Resolución de contrato de arrendamiento I	416
Resolución del contrato de arrendamiento II	417
Desalojo, el orden jurídico en la URSS. El Decreto sobre desalojo de viviendas. La acción de desalojo fundada en artículo del código civil ha desaparecido. Rechazo sumarísimo de las demandas por resolución de contrato de arrendamiento	420
Derecho de preferencia	425
Resolución de contrato	426
Resolución de contrato de arrendamiento	430
Cesión de arrendamiento	436
Cesión de contrato de arrendamiento	436
En caso de violación culposa del contrato de arrendamiento por el daño moral invocado por el arrendatario	437
Arras en arrendamiento	439
Los terrenos no están incluidos en el Decreto sobre Desalojo de Viviendas	440
Retrato legal arrendatario I	442
Retrato legal arrendatario II	444
Reintegro	446
Competencia civil	447
Interdictos obra nueva ejercido por el arrendatario	452
La vía interdictal es procedente contra las sentencias y sus ejecuciones, las medidas o providencias judiciales	453
Secuestro I	454
Secuestro II	457
Comerciabilidad de las operaciones inmobiliarias	458
Comerciabilidad de los inmuebles II	461
Reintegro sobre alquileres I	469
Reintegro II	469
Comerciabilidad de los inmuebles	469
Los contratos de arrendamiento celebrados sin estar regulado el inmueble, son válidos, sólo que obligan al arrendador a devolver el exceso, si hecha después la regulación, resultare ésta menor que el alquiler	475
Derecho preferente	478
Derecho de Preferencia	
a) Demanda de un inquilino ejercitando el derecho de preferencia para adquirir el apartamento que habita	483
b) El derecho de preferencia de los inquilinos para adquirir e apartamento arrendado, no tiene cabida cuando se trata de todo el inmueble o edificio, pero si la tiene en el caso de venta individual de cada apartamento	484
c) Los plazos para ejercitar el retracto son caducidad; debe ser ejercitado dentro de los previstos, pues de no hacerse así, se extingue por el solo transcurso de los mismo	485

<b>Jurisprudencia sobre Venta de Parcelas</b>	
Al actor le había vendido más parcelas que en parte resultaron hallarse en zona verde y calle de la urbanización. Acción apropiada en este caso	491
La empresa urbanizadora había alterado la ubicación de las parcelas vendidas en perjuicio del comprador. Demanda y pedimentos del demandante	497
b) Argumentos de la parte demanda; el desplazamiento de las parcelas fue debido a exigencias técnicas impuestas por las autoridades	502
c) La cláusula sexta del contrato de compraventa estable la resolución de la venta en el caso de que el urbanizador se vea obligado a usar la parcela por razón de las obras de la urbanización	503
d) No procedía la aplicación de la cláusula sexta por cuanto el urbanizador no probó a lo largo del juicio la necesidad de ocupar dicha parcela por razón de las obras	504
e) El medio para identificar a una parcela no es un número, sino sus linderos	505
f) Es aplicable la cláusula resolutoria al contrato cuya parcela desapareció por haber quedado comprendida en la "ZONA VERDE". Negativa de los intereses perdidos por no haber el actor especificado éstos debidamente en la demanda	506
g) Indemnización de daños y perjuicios al comprador por inejecución de contrato de venta de terreno. Disposiciones que rigen esta materia	507
h) Necesidad de comprobarse los daños y perjuicios sufridos. La plusvalía de terreno, como integrante del lucro cesante prueba de que realmente el terreno se había valorizado. El actor no probó este extremo adecuadamente	509
i) Fallo	511
Venta de parcelas	512
La ley de Venta de Parcelas no contempla consulta a la Corte Suprema por los Registradores	514
Venta de parcelas	514
Venta de parcelas	516