

INDICE

CAPITULOS

	Pág.
Dedicatoria	7
Palabras Preliminares	9
Presentación	11
Introducción	13
 Capítulo I	
La Propiedad Horizontal	
1) Generalidades	15
2) Orígenes	16
3) Deficiencias de las leyes venezolanas que han regulado el régimen de Propiedad Horizontal	17
4) Prelación de fuentes en el régimen de Propiedad Horizontal en Venezuela	23
5) Intervención del Estado	23
6) Nacimiento del sistema	25
 Capítulo II	
De los Bienes Objeto de Propiedad Horizontal	
1) Apartamentos	29
A. Construcción independiente	30
B. Acceso a la vía pública	31
2) Locales	31
3) Bienes privativos	32
A. Balcones	33
B. Anexos	33
C. Estacionamiento de vehículos	34
4) De los bienes comunes	37
A. Criterio de Determinación	37
B. Elementos Comunes Naturales	40
C. Elementos Comunes Accidentales	40
5) Enumeración que hace la ley de los bienes comunes	41
A. Terreno	41
B. Cimientos	42
C. Paredes Maestras	42
D. Fachada	43
E. Paredes Interiores	43

F.	Estructura	44
G.	Techos	44
H.	Galerías	45
I.	Vestíbulos	45
J.	Las Escaleras	45
K.	Ascensores	46
L.	Fosos	47
LL.	Vías de Entrada, Salidas y Comunicación	47
	a. Pórticos	47
	b. Pasillos	47
	c. Vías de circulación	48
M.	Azoteas	48
N.	Patios	49
Ñ.	Jardines	50
O.	Sótanos	50
P.	Locales destinados a la Administración, Vigilancia y Alojamiento de Encargados del Inmueble	51
Q.	Los locales e Instalaciones de Servicios Centrales como Electricidad, Luz, Agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques, bombas de agua y demás similares	52
R.	Estacionamientos de vehículos	53
S.	Maleteros y Depósitos	53
	a) Maleteros	53
	b) Los Depósitos	54
T.	Locales y obras de seguridad, deportivas, de recreo, de ornato, de recepción o reunión social y otras semejantes	54
U.	Obras Deportivas	55
V.	Obras de Recreo	55
W.	Obras de Ornato	55
X.	Obras de Recepción y Reunión Social	55
Y.	Locales e Instalaciones para el Esparcimiento de Niños y Jóvenes	55
Z.	Otras Obras Comunes	56
	a. Cañerías y Desagües	56
	b. Servidumbres	56
	c. Incineradores de residuos	56
	d. Compactadores de residuos	56
	e. Derecho de Sobre-elevación	57
6)	Bienes Comunes atribuidos a ciertos apartamentos	58
7)	Caracteres de las Cosas Comunes	58

Capítulo III**Contratos Preparatorios**

1)	Introducción	63
2)	Contratos Preparatorios de Compra Venta de Apartamentos	63
	A. Generalidades	63
	B. Contratos preparatorios en ventas bajo el regimen de Propiedad Horizontal	64
	a. Utilidad del Contrato Preparatorio	66
	b. Orígenes Históricos del Contrato Preparatorio	66
	c. Origen Doctrinal del Contrato Preparatorio.	66
	d. Orígenes legales del Contrato Preparatorio	68
	e. Definiciones del Contrato Preparatorio	69
	f. Caracteres del Contrato Preparatorio.	70
	g. Diferencias y similitudes del Contrato Preparatorio y otras Figuras afines	71
	i. La Oferta.	71
	ii. Charlas Preliminares	72
	iii. Contrato bajo condición o término.	72
	iiii. Diferencia del contrato preparatorio con el contrato de venta a prueba y venta de la cosa futura.	73
	iiiii. Diferencias entre el contrato preparatorio y la obligación de escriturar.	73
	h. Requisitos Legales.	74
	i. Capacidad	75
	ii. Objeto.	75
	iii. Causa.	76
	iiii. Término	76
	i. Prueba del Contrato Preparatorio	76
	j. Garantía de los Contratos Preparatorios	77
	i. Arras	77
	ii. Concepto.	78
	iii. Ventajas	78
	iiii. Arras confirmatorias (arrha confirmatoria)	79
	iiiii. Arras penitenciarías (arrha penitencialis).	81
	iiiiii. Promesa de arras	82
	iiiiiii. Las arras en la venta de apartamentos bajo el regimen de la vigente Ley de Propiedad Horizontal.	82
	viii. Es legítimo recibir "arras" sin haberse promulgado el Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal	85

ix.	Jurisprudencia sobre las arras y los contratos preparatorios de venta de apartamentos, bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal de 1958	85
	k. Gastos del Contrato Preparatorio	87
	l. Cesión del Contrato Preparatorio	88
	m. Cesión de los derechos por causa de sucesión	89
	n. La Entrega Anticipada.	90
	o. El Problema de la Ejecución Específica del Contrato	90
	p. Efectos del Contrato Preparatorio.	91
	q. Extinción del Contrato Preparatorio	91
	C. Los Contratos Preparatorios de Contratos Consensuales	91
	D. Los Contratos Preparatorios de Contratos Reales	92
	E. Los Contratos Preparatorios de los Contratos Formales	93
3)	Promesa Unilateral de Venta	94
	A. Naturaleza Jurídica	95
	B. Caracteres	96
4)	La Opción o Pacto de Preferencia	96
	A. Concepto.	96
	B. Utilidad Práctica	97
	C. Definición	97
	D. Diferencia con la Venta Definitiva.	98
	E. Diferencias con la Promesa Unilateral de Venta.	98
	F. Diferencia con la Promesa Bilateral de Venta	99
5)	Promesa Bilateral de Venta	100
	A. Diferencia entre la Compra-Venta definitiva y la Promesa Bilateral de Venta.	101
	B. Concepto.	102
	C. Caracteres del Contrato.	102
6)	La Prehorizontalidad en Venezuela	103
	A. Generalidades	103
	B. Garantía Fiduciaria	105
	a) Garantías	106
	b) Fiducia	106
	c) Fideicomiso.	107
7)	Las Sociedades Inmobiliarias.	109
8)	El Arrendamiento Financiero Inmobiliario (Leasing Inmobiliario).	111

Capítulo IV

Enajenación de Apartamentos

1)	Enajenación.	123
	A. Acto Jurídico	125
	B. ¿La partición podría considerarse como una forma de enajenación?	126
	C. Disolución de Sociedades Mercantiles	126
	D. Cesión Solutoria	127
	E. Enajenación de Contado	127
2)	Venta de Apartamentos a Crédito	129
	A. Normas que regulan en la Ley de Propiedad Horizontal la venta a crédito de los apartamentos y locales en un edificio sometido a su régimen	129
	a) La división de la hipoteca y el régimen de propiedad horizontal	129
	b) Fijación del valor del apartamento para la división de la hipoteca	133
	c) Delegación imperfecta	133
	d) Exclusión de apartamentos del régimen de la división de la hipoteca	136
3)	Enajenación de Apartamentos Arrendados	137
	a. Del derecho preferente a adquirir los apartamentos que se vayan a enajenar en el régimen de Propiedad Horizontal	137
4)	Derecho de Preferencia Adquisitiva	140
	A. El derecho de preferencia adquisitiva en Venezuela	141
	i. Enajenación de apartamentos y locales	141
	B. Bienes objeto de la preferencia adquisitiva	144
	C. Transformación del inmueble arrendado	149
	D. Derecho de preferencia de los inquilinos a comprar por los precios de regulación del inmueble transformado	149
5)	Sujetos de Derecho de Preferencia	150
	A. Arrendatario	150
	B. Subarrendatario	151
	C. Cesionario al contrato	152
	D. Ocupante legítimo del apartamento	152
	E. Formalidades para conceder el derecho de preferencia. El tanteo, su fundamento	153
	F. Forma de notificar el tanteo	154
	G. Plazo del tanteo	154
6)	Enajenación de Apartamentos Arrendados que forman parte de un edificio que tenga más de cinco años de construido	156

A. Generalidades	156
B. Bienes objeto del derecho preferencial	157
C. Sujetos del derecho de preferencia	158
D. Constancia de que el edificio es apto para ser usado en condominio	159
E. Es ilícito recibir arras	161
F. Del tanto o tanteo y como debe efectuarse éste	162
G. Modalidades a las cuales está sujeta la venta de apartamentos que tengan más de cinco años de construido	162
7) El Retracto	163
A. Generalidades	163
B. Retracto Arrendaticio	164
C. Cualidad e interés para intentar la acción de retracto.	164
D. Forma y plazo para el ejercicio del retracto arrendaticio.	164

Capítulo V

Requisitos para la Enajenación de los Apartamentos bajo el régimen de la Ley de Propiedad Horizontal

1) Generalidades	171
2) Documento de Condominio	171
A. Concepto.	171
B. Necesidad	172
C. Naturaleza Jurídica	173
D. El documento de condominio en la Ley de Propiedad Horizontal Venezolana.	174
a) Estatuto regulador.	174
b) Elementos del documento de condominio.	175
i. Descripción del terreno	175
ii. Planos	175
iii. Destino del edificio	176
iv. Destino de los apartamentos	176
v. Destino de las cosas comunes	177
vi. Servicios e instalaciones.	178
vii. Descripción de los pisos, apartamentos y dependencias de que consta el edificio	178
viii. De las cosas comunes.	179
ix. Los títulos de propiedad anteriores.	179
x. Valor que se atribuye al edificio y a cada apartamento individualmente	179
E. Normas que se acostumbra incorporar a	

los documentos de condominio	180
a) Negación del derecho de tanteo y de retracto	180
b) Cesión en usufructo de las fachadas y azoteas	180
c) Fondo de reserva	181
d) Derecho de sobre-edificación	181
e) Seguros	182
f) Sanciones	182
g) Irrevocabilidad del Administrador	182
h) Prohibición de modificar el Documento de Condominio	182
i) No es imperativo el vender los apartamentos por los mismos precios que se les atribuyen en el documento de condominio	183
j) Limitaciones al derecho de propiedad	183
k) Prohibición de disponer de los anexos o de los elementos comunes	183
l) Indivisión de las cosas comunes	184
m) Repetición de normas legales	184
F. Requisitos en el Documento de Condominio, cuando se vende un apartamento arrendado de un edificio que tenga más de cinco años de construido	185
G. Consentimiento del Acreedor Hipotecario	185
H. Reglamento de Condominio	185
a) Naturaleza Jurídica	186
I. Reglamentos Internos	187
J. Conformación de los Planos	187
K. Impugnación del Documento de Condominio	191
L. Registro del Documento de Condominio	192
LL. Del Nacimiento del Sistema	192

Capítulo VI

Sanciones Civiles

1) Generalidades	195
2) Normas protectoras para los adquirientes de apartamentos	198
3) Prelación de fuentes en el régimen de Propiedad Horizontal en Venezuela	199
4) El Orden Público y el Régimen de Propiedad Horizontal	200
a) Normas de Orden Público	200
5) El Regimen de Propiedad Horizontal y las	

	Normas de Orden Público	203
	A. Documento de Condominio	204
	B. Registro de Documentos	204
	C. Administrador	204
	D. Obligación de contribuir a las cargas y gastos comunes	204
	E. Destino de las partes comunes	205
	F. Procedimiento para el cobro de las deudas por gastos comunes	205
	G. Privilegios	205
	H. Deber del administrador de ejercer la representación pasiva del consorcio de propietarios	205
	I. Derechos de los distintos copropietarios a participar en la administración de los bienes comunes	205
	J. Convocatoria de la asamblea por el Juez	205
	K. Derecho de los copropietarios a hacerse representar	205
	L. Voto de los propietarios, en comunidad, de un apartamento	206
	M. Mayorías	206
	N. Acuerdos válidamente tomados	206
	Ñ. Libro de Acuerdos	206
	O. Derecho de las minorías a impugnar las decisiones tomadas por las mayorías	206
6)	Normas protectoras para los adquirentes de apartamentos, establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal	206
7)	Sanciones civiles	207
	A. Nulidad	207
	a) Negocios prohibidos sobre bienes comunes	208
8)	Falta de formalidades exigidas por la Ley para enajenar o gravar los apartamentos	208
	A. Falta de determinación de los bienes comunes en el Documento de Condominio	208
	B. Nulidad del registro del Documento de Condominio, cuando no se acompañan los planos del edificio	209
	C. Incumplimiento al deber de acompañar cédulas de habitabilidad del inmueble en el Documento de Condominio	210
	D. Incumplimiento a la obligación de acompañar	

	el Reglamento de Condominio del edificio	211
	E. Falta de cumplimiento de formalidades exigidas por los Decretos Presidenciales Nos. 513 y 576	212
9)	Las Negociaciones Prohibidas	213
10)	Determinación de las cosas comunes sobre las cuales deben versar las negociaciones.	214
	A. Causa Ilícita	216
	B. Objeto Ilícito	216
	a. El objeto debe ser jurídicamente posible.	217
11)	Efectos de la Nulidad Declarada	218
	A. La regla dice: que la restitución debe versar sobre lo que efectivamente se ha recibido	218
	B. Daños y perjuicios provenientes de la declaración de nulidad.	218
	C. Efectos del contrato declarado nulo respecto a terceros.	218
12)	Anulabilidad del Contrato.	220
13)	Posibilidad de obligar al copropietario a vender el apartamento cuando ha faltado reiteradamente a sus obligaciones	221
	A. Reiterado incumplimiento de sus obligaciones con los propietarios.	223
	B. Sanciones	224
	a) Daños y perjuicios contractuales.	225
	b) Daños y perjuicios previsibles	225
14)	Incumplimiento Culposo del Contrato	226
15)	La Resolución del Contrato.	226
	A. Generalidades	226
	B. Incumplimiento de las obligaciones principales.	227
	C. Incumplimiento de obligaciones accesorias	227
	D. Efectos de la acción resolutoria.	229
16)	La resolución del contrato de venta a crédito de un apartamento por incumplimiento del comprador.	234
	A. ¿Cuándo procede la resolución del contrato?	235
	B. Efectos de la resolución del contrato.	236
	C. Límites del Juez para acordar la reducción de la indemnización.	237
	D. Cláusula resolutoria expresa	239
17)	Posibilidades de acumulación de la acción de resolución del contrato y de daños y perjuicios.	242

Capítulo VII

Las Sanciones Administrativas

1)	Generalidades	249
2)	Falsa conformación de planos	250
	A. Sujeto	252
	B. Transgresión	252
	C. Sanción	252
	D. Sustanciación	252
	E. Reincidencia	252
3)	Protocolización de documentos constitutivos de hipotecas sin cumplir con los requisitos dispuestos en los artículos 27 y 28 de la Ley de Propiedad Horizontal	252
	A. Sujeto	252
	B. Transgresión	253
	C. Sanción	253
4)	Protocolización, autenticación o reconocimiento de documentos de negocios prohibidos sobre las cosas comunes	254
	A. Procedimientos para aplicar la sanción	255
	B. Sanción	255
	C. Aplicación de la pena	255
	D. Incovertibilidad de la multa en arresto	256
	E. Apelación	256
	F. Reincidencia	257
5)	Alteraciones al edificio hechas por el vendedor	257
	A. Conducta objeto de la sanción	257
	B. Sujetos	258
	C. Transgresión	259
	D. Competencia de la Superintendencia de Protección al Consumidor o de la Ingeniería Municipal	259
	E. Sustanciación	260
	F. Interés legítimo	260
	G. Funcionario encargado de la sustanciación	262
	H. Instrucción	262
	I. Expediente	262
	J. Pruebas	263
	K. Citaciones	263
	L. Comparecencia	264
	M. Resolución	265
	N. Apelación	266

O. Lapso para ejercer los recursos	267
P. Agotamiento de la vía administrativa	267
Q. La Sanción	267
R. Ejecución de la decisión	268

Capítulo VIII

Sanciones Penales

1) Transgresiones penales.	271
2) Prohibición de recibir todo o parte del precio antes de la protocolización del documento de enajenación del apartamento	271
3) Falsa conformación de planos.	282
4) Delito previsto en el Artículo 40 de la ley de Propiedad Horizontal	283
a. Caracteres del Delito Previsto en el Artículo 40 de la Ley de Propiedad Horizontal	284
b. Acción.	284
c. Sujetos	284
d. Tipicidad.	285
e. Imputabilidad	285
f. Antijuricidad.	286
g. Pena	287
h. Forma de proceder	287
i. Sanción	287
j. Delito de Acción Pública.	287
k. Acumulación de Penas.	287
5) Negocios prohibidos por la Ley sobre las cosas comunes.	289
A. Bienes a que se refiere este delito	289
B. Tipicidad.	289
C. Acción.	289
a. Imputabilidad	290
b. Antijuricidad.	290
c. Forma de proceder	290
d. Sanción	290
6) Delito cometido por los deudores hipotecarios	291
A. Sujeto	291
B. Tipicidad.	291
C. Antijuricidad.	292
D. Forma de proceder	292
E. Sanción	292
Anexos Jurisprudenciales	295
Bibliografía	313
Curriculum Vitae.	341
Opiniones sobre el autor	343