

INDICE SISTEMATICO

	Pág.
DEDICATORIA ESPECIAL	7
PALABRAS PRELIMINARES	9

PARTE INTRODUCTORIA

1. 1. Justificación del tema. Aspectos social y Jurídico	13
--	----

PARTE PRIMERA

CAPITULO PRIMERO

2. 1. Denominaciones. Consideraciones generales sobre la propiedad horizontal	21
3. 2. Autonomía y substantividad	27
4. 3. Complementariedad, no predominio	28
5. 4. Caracteres (derecho privatístico)	30
6. 5. Naturaleza y ejercicio del derecho (real y personal)	31
7. 6. Expectativa del derecho de propiedad horizontal (la prehorizontalidad)	33
8. 7. Derivaciones del derecho real: La obligación <i>propter rem</i>	34
9. 8. La Ley vigente: Ectructura y alcance de sus mas	35
10. 9. Naturaleza de las normas (<i>ius congens, ius dispositivum</i>). El interés tutelado	38
11. 10. La autonomía de la voluntad	40
12. 11. El Documento de Condominio (título). El Reglamento de Condominio	41

CAPITULO SEGUNDO

	Pág.
13. 1. Elementos dinámicos y subjetivos que integran la propiedad horizontal	45
a) interés público general	45
b) relaciones de interdependencia	46
c) relaciones de vecindad	46
d) solidaridad	47
14. 2. Elementos objetivos de la propiedad horizontal. Nuestro concepto sobre la fuente de las cosas comunes (<i>numerus apertus</i>)	48
15. 3. Indivisión forzosa y necesaria, pero no perpetua	50
A-Indivisión activa	52
16. 4. Casos de división. El acreedor hipotecario en la división convencional	52
A-Mayoría idónea para pedir la división. Poder limitado de la Asamblea	54
B-División legal o forzosa. Acotaciones (<i>la vetustez</i>)	56
C-Breve anotación sobre procedimiento de división	58
17. 5. Derecho preferente de adquisición. Estructura y presupuestos. Elementos activos y pasivos de la relación	59
18. 6. Casos y distinciones en el derecho de preferencia	64
19. 7. Denominaciones en el derecho de preferencia	67
20. 8. Breve anotación del origen del derecho de preferencia en la propiedad horizontal	68
21. 9. Medios de realización del derecho preferente de adquisición: el <i>tanteo</i> y el <i>retracto</i>	71
22. 10. La compra o dación en pago como fuente del <i>tanteo</i> y el <i>retracto</i> en la propiedad horizontal	75
23. 11. Modalidades del ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva. Litisconsorcio	80
24. 12. Fundamentos y justificaciones generales del derecho de preferencia adquisitiva	82

	Pág.
25. 13. Derecho sustantivo subjetivo. El criterio de la Corte Suprema de Justicia	84
26. 14. Diferencias entre el derecho de preferencia especial y el derecho de preferencia ordinario	89

CAPITULO TERCERO

EL DERECHO MATERIAL EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

27. 1. Cosas comunes	91
A-Criterio de utilidad y necesidad	93
B-El módulo de participación	96
C-El abandono. La renuncia parcial (<i>ius prohibendi</i>)	97
28. 2. Partes privativas. Uso y tolerancia normales (la emulación)	99
A-Noción de "aprovechamiento independiente"	101
29. 3. Cosas de uso exclusivo. Consideraciones generales sobre la coposesión y el uso exclusivo (posesión no precaria)	104
A-Derecho excepcional	107
B-La gratuidad	110
C-Naturaleza jurídica	110
D-Afinidades	112
30. 4. Otorgamiento del uso exclusivo	113
A-Límites	114
B-Efectos	115
31. 5. Revocatoria del uso exclusivo	117
32. 6. Distinciones sobre uso exclusivo (objetivo y subjetivo)	119

CAPITULO CUARTO

PRECISIONES DE DERECHO SUSTANTIVO

33. 1. Noción de obra nueva en la propiedad horizontal. Derecho de elevación y derecho de profundidad (<i>ius prohibendi</i>)	123
---	-----

		Pág.
34.	2. Noción del derecho de elevación	125
35.	3. Noción de mejoras en cosas comunes	126
	A-Limitaciones. Tutela jurisdiccional	128
	B-Diferenciación con la "obra nueva" del in-	
	terdicto posesorio	129
36.	4. Noción de modificaciones en las partes priva-	
	tivas. Otras prohibiciones. La notificación al	
	Administrador	130

CAPITULO QUINTO

ADMINISTRACION CONDOMINAL

EL ADMINISTRADOR

37.	1. Breves consideraciones sobre la autonomía jurí-	
	dico-administrativa del sistema de la propie-	
	dad horizontal	133
	A-La Asamblea	134
	B-La Junta de Condominio	135
38.	2. El Administrador. La relación de mandato ..	136
	A-Designación, revocación y destitución	138
39.	3. El problema de la remuneración del Adminis-	
	trador. Prestación de garantía. La Cláusula	
	"star del credere"	140
40.	4. Atribuciones del Administrador: actos y ne-	
	gocios	144
41.	5. Noción de actos de conservación y administra-	
	ción	145
42.	6. Responsabilidad del Administrador (civil y	
	penal)	146
	A-Enumeración de obligaciones civiles del Ad-	
	ministrador	148
	B-Aspecto penal	150
43.	7. La representación del Administrador. Doctri-	
	na de la Corte Suprema de Justicia. Nuestra	
	opinión con respecto a las sucesivas Leyes de	
	Propiedad Horizontal	153

	Pág.
44. 8. La nueva normativa del Código de Procedimiento Civil	162

PARTE SEGUNDA

CAPITULO SEXTO

DERECHO DE ACCION

45. 11. El derecho subjetivo. Expectativa de derecho y expectativa de hecho. La relación jurídica	163
46. 2. Derecho a la tutela jurídica	166
47. 3. La autodefensa o acción directa	168
48. 4. Sistemas de la preferencia y la conciliación ..	170
49. 5. La pretensión en la p.h.	170
50. 6. La acción judicial o acción civil	172
51. 7. Clasificación de acciones en la p.h.	173
a) acciones petitorias y posesorias	174
b) acciones reales y personales	175
c) acciones de condena, constitutiva y de mera declaración	176
d) acción indemnizatoria	176
52. 8. La coposesión y la posesión exclusiva	176
53. 9. La propiedad de cuotas y la coposesión	179
54. 10. Posesión en nombre propio	180

CAPITULO SEPTIMO

ASPECTOS PERSONALES O SUBJETIVOS DE LA ACCION

55. 1. Calidad o legitimación en la p.h.	183
56. 2. La cualidad o <i>legitimatío ad causam</i> en la p.h., según el nuevo Código de Procedimiento Civil	186
57. 3. El interés jurídico en la p.h.	188
58. 4. Actuación en nombre propio	190

59.	5.	Actuación en nombre de la comunidad (art. 168, C. P. C.)	191
		A-La sustitución procesal	193

CAPITULO OCTAVO

ACCIONES JUDICIALES

60.	1.	Preliminares	195
61.	2.	Acción por hecho ilícito: abuso o exceso de derecho (art. 1185, Cód. civ.)	197
		A-Caracteres generales de la acción	198
		B-Legitimación activa y pasiva	199
		C-Prescripción	200
62.	3.	Acción por cobro de contribuciones (arts. 12, 13, 14 y 15, L.P.H.)	200
		A-Caracteres generales de la acción	200
		B-Legitimación activa y pasiva	202
		C-Prescripción	203
63.	4.	Acción indemnizatoria y de remoción por obras y actos ilegales. Obra nueva (art. 4º y 10, L.P.H.)	203
		A-Caracteres generales de la acción	204
		B-Legitimación activa y pasiva	205
		C-Prescripción	207
64.	5.	Acción indemnizatoria de propietario perjudicado por mejoras en obras comunes (arts. 1185 y 1193, Cód. civ.; 9º LPH.)	207
		A-Caracteres generales de la acción	207
		B-Legitimación activa y pasiva	208
		C-Prescripción	209
65.	6.	Acción de división o partición (arts. 8º y 16, L.P.H.)	209
		A-Caracteres generales de la acción	210
		B-Legitimación activa y pasiva	212
		C-Prescripción	213
66.	7.	Acción de determinación de "precio justo" (art. 16, L.P.H.)	214

		Pág.
	A-Caracteres generales de la acción	214
	B-Legitimación activa y pasiva	215
	C-Prescripción	215
67.	8. Acción de retracto legal (arts. 16, L.P.H. y 1546, Cód. civ.)	215
	A-Caracteres generales de la acción	216
	B-Legitimación activa y pasiva	218
	C-Caducidad	219
68.	9. Acción de reconstrucción (art. 17, L.P.H.) ..	219
	A-Caracteres generales de la acción	221
	B-Legitimación activa y pasiva	222
	C-Prescripción	222
69.	10. Acción de nulidad de uso exclusivo	222
	A-Caracteres generales de la acción	223
	B-Legitimación activa y pasiva	224
	C-Prescripción	224
70.	11. Acción de rendición de cuentas y de responsabilidad contra el Administrador del condominio (arts. 1693 y 1694, Cód. civ., 19 y 20, L.P.H.)	226
	A-Caracteres generales de la acción	226
	B-Legitimación activa y pasiva	228
	C-Prescripción	228
71.	12. Acción de anulabilidad del contrato de compraventa (arts. 34 L.P.H., 1346, Cód. civ.) ..	228
	A-Caracteres generales de la acción	229
	B-Legitimación activa y pasiva	230
	C-Prescripción	230
72.	13. Acción de responsabilidad civil y de venta forzada de los derechos de propiedad (art. 39 L.P.H.; 1185, Cód. civ.)	230
	A-Caracteres generales de la acción	236
	B-Legitimación activa y pasiva	236
	C-Prescripción	237
73.	14. Acción de nulidad de permisos de construcción de obras nuevas (arts. 9º y 10, L.P.H.; 121, Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia)	238

	Pág.
..... A-Caracteres generales de la acción	239
..... B-Legitimación activa y pasiva	239
..... C-Prescripción	240
74. 15. Acción de suspensión de mejoras de cosas comunes (arts. 9º, L.P.H.; y Sección 3ª, De los Interdictos Prohibitivos. Capítulo II, De los Interdictos, Título III, Libro Cuarto, C.P.C.)	240
..... A-Caracteres generales de la acción	246
..... B-Legitimación activa y pasiva	243
..... C-Caducidad	244
75. 16. Acción de resarcimiento de daños derivados de la ejecución de mejoras (arts. 1185, Cód. civ.; 9º, L.P.H.; 716, C.P.C.)	244
..... A-Caracteres generales de la acción	246
..... B-Legitimación activa y pasiva	246
..... C-Caducidad	246
76. 17. Recurso o acción de defensa de ordenación de la propiedad (arts. 102 y 103, Ley Orgánica de Ordenación Urbanística)	246
..... A-Procedimiento sumario. Objeto	247
..... B-Motivación y evidencias	248
..... C-Actos judiciales	249
..... D-Decisiones y recursos	250
77. 18. Interdictos posesorios: perturbación y despojo (arts. 782 y 783, Cód. civ.; y Sección 2ª Capítulo III, Libro Cuarto, C.P.C.)	251
..... A-Caracteres generales de la acción	254
..... B-Legitimación activa y pasiva	254
..... C-Caducidad	256

PARTE TERCERA

CAPITULO NOVENO

JURISPRUDENCIA NACIONAL

78. 1. Sentencia de Casación del 29 de Abril de 1970	257
..... A-Fundamentos de la doctrina jurisprudencial	268

	Pág.
B-Limitaciones de la sentencia del 29 de Abril de 1970	262
C-Litis-consorcio necesario	264
D-Conclusión: El caso de la pluralidad de legitimados	265
79. 2. Sentencia de Casación del 12 de Febrero de 1970	266
A-Crítica general de la doctrina de la mayoría sentenciadora	268
B-Crítica específica de la doctrina de la mayoría sentenciadora	269
80. 3. Sentencia de Casación del 13 de Mayo de 1987	275
A-Comentario general	275
81. 4. Sentencia de Casación del 4 de Junio de 1970	278
A-Crítica general y específica	280
B-Conclusiones	288
C-Naturaleza de la enumeración de bienes comunes en la Ley vigente	289
LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE 1983	291
ABREVIATURAS	311
BIBLIOGRAFIA	313
INDICE SISTEMATICO	317