

**Rafael Angel Briceño**  
**Abogado**

**DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL Y SUS  
ACCIONES JUDICIALES**

PRIMERA EDICION

**1989**

# 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: Estructura y alcance de sus mas .....	35
10. 9. Naturaleza de las normas ( <i>ius cogens</i> , <i>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 (la <i>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