

**DERECHO INNOVADOR**Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**

0



0



0



0



0



Propietarios vendedores Abogado caracas

19.10.2015
09:28 AM

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

martes 24 de noviembre de 2009 01:52 PM

El propietario debe conocer sus derechos y obligaciones antes de ofrecer el inmueble en venta. De seguidas tiene que decidir si la venta se efectuará mediante los servicios prestados por un corredor inmobiliario o de forma directa con el comprador. Recomendamos la segunda vía, en vista a la inseguridad jurídica que se vive hoy en Venezuela. La mayoría de los juicios por estafas y fraudes que se observan en los tribunales de la república establecen su origen en conductas delictivas cometidas por los intermediarios que actúan en la compra venta.

Lo más acertado es suscribir el contrato de venta en la oficina de Registro Inmobiliario. Cuando el propietario acepta recibir un adelanto del precio (arras) en la Notaría Pública, asume el riesgo de sufrir más tarde el incumplimiento del comprador (optante). En efecto, al vencer el plazo concedido al comprador, para que pague el saldo deudor restante del precio, este podría oponer excusas y no honrar la obligación. En este caso, el vendedor será demandado por el comprador no sólo en el juzgado civil sino incluso, en el juzgado penal. El optante comprador alegará que el contraventor es el vendedor. El comprador aducirá que siempre manifestó hacer el pago, pero que el vendedor se negó a firmar la venta definitiva ante el Registro Inmobiliario.

Si el propietario recibe parte del precio de la venta en concepto de arras y el contrato está mal redactado, la Ley considera que el optante comprador es el nuevo propietario del inmueble. El contrato de opción de compra venta bien redactado dispone que una de las partes es la que se obliga, la otra tiene la "opción" de pagar el saldo deudor, si no lo hace, entonces, pierde las arras entregadas y el promitente puede ceder el inmueble a otra persona interesada en adquirirlo.

Otro consejo a brindar en nuestro carácter de abogado en Venezuela es que el propietario reúna todos los documentos necesarios para la venta del bien antes de colocarlo en el mercado. ¿Cuáles son los recaudos exigidos para perfeccionar ese negocio jurídico? Los de mayor importancia son la ficha catastral del inmueble y las solvencias del derecho de frente, agua, electricidad y aseo urbano. Algunos otros solicitan, además, la "certificación de gravámenes".

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM. asomivis@gmail.com

¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)

clave (obligatorio)

INGRESAR

El Universal respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

El Universal no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

El Universal no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

El Universal se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.

**Manuel Alfredo Rodríguez**asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV_MAR](#)Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

Para los usuarios

Glosario

BLOG. También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.

BLOGUERO. Autor de publicaciones para formato de blog.

BLOGOSFERA. Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: www.wikipedia.org).

ESPACIO PUBLICITARIO

Archivo

Selecciona el año 2016 ▼

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octubre ▶

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> » Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado » Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas » Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela » ofensas condenables abogado en caracas venezuela » ¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela » Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela » exequatur sentencia extranjera abogado caracas » estafa fraude inmobiliario abogado en caracas » defensa audiencia citación CICPC » investigaciones penales abogado » Custodia menor lopnna » Demanda régimen visita » registro de marcas SAPI » Competencia Desleal | <ul style="list-style-type: none"> » Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado » Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela » bienes en concubinato abogado en caracas venezuela » separación del hogar abogado en caracas venezuela » Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela » contrato colectivo abogado en caracas venezuela » opción de compra venta abogado caracas » delincuencia organizada CICPC abogado » LOPNA caracas » Partición de herencia » Poliza de seguros » indemnización daño moral abogado penalista caracas Venezuela » separación de cuerpos |
|---|---|

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

Comentarios (1)

Por **Israel Becerra**
19.10.2015
9:29 AM

◀ El propietario debe conocer sus derechos y obligaciones antes de ofrecer el inmueble en venta.

El Universal no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#) »

Alianzas

EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015