



Compraventa de apartamentos

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

martes 16 de febrero de 2010 11:01 PM

En nuestro carácter de abogado en Venezuela, hemos podido constatar que son muchos los compradores de apartamentos (casas o terrenos) que pierden las arras dadas al vendedor. Al emitir el dictamen en una auditoría legal evacuada en Caracas, afirmamos que el contrato de opción de compra no le favorece al comprador cuando este tiene la totalidad del precio. Corre el alto riesgo de que llegue el día de la firma en el Registro Público Inmobiliario y el dueño vendedor no cumpla en transmitir la propiedad del bien.

Al solicitar la segunda opinión legal, el comprador optante pudo confirmar lo anterior. En la búsqueda de la protección patrimonial del comprador, este ofrecerá pagar el precio del inmueble de forma total y directa en la oficina del Registro Inmobiliario y recibirá a cambio, ese mismo día, la propiedad del inmueble. Obtendrá el título de propiedad del apartamento con la nota de autenticación respectiva, suscrita por el Registrador y la parte vendedora.

Por el contrario, el contrato con opción de compraventa del inmueble beneficia al vendedor que no dispone de los recaudos exigidos por la Ley para la inscripción de la venta en la oficina del Registro Inmobiliario. Ante esa situación, el dueño de la casa o apartamento planteará al interesado en comprar, que adelante dinero en concepto de arras. Estas, luego serán imputadas al precio total de la venta. En la práctica profesional observamos que el dinero recibido en arras es destinado por el vendedor para pagar los gastos incurridos en la obtención de los documentos requeridos para la venta definitiva en el Registro Inmobiliario.

El propietario vendedor debe tener los documentos siguientes para firmar la venta en el Registro: solvencias del Derecho de frente, agua y aseo urbano, la ficha catastral del inmueble y la certificación de gravámenes. Por último, en los tribunales en Caracas abundan las denuncias penales por estafas, fraudes u otros delitos cometidos por propietarios vendedores en contra del patrimonio de los compradores optantes en las ventas de apartamentos o casas. Razón tiene el vendedor o el comprador en solicitar asesoría legal antes de firmar el contrato. Recomendamos las gestiones legales para blindar o proteger el terreno o la quinta en venta. Compradores y vendedores evitan los juicios por incumplimiento de contratos de opción de compraventa cuando han solicitado la consulta legal para la correcta redacción de los mismos. El vendedor debe negarse a recibir el pago mediante otros instrumentos como lo son: facturas aceptadas, letras de cambio (giros) o pagarés. La cobranza judicial de estos documentos es tardía y onerosa. El vendedor pedirá el pago apoyado en un cheque de gerencia a su nombre.

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

[Más artículos de esta firma »](#)



Modulos Digitales

[Publica aquí](#)

iParticipa!

Envíanos tus comentarios

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

Acceso rápido a:

[RSS](#)
[» Correo Diario](#)
[» Movil](#)
[» Obituarios](#)
[» Carteles y Edictos](#)

[Ver Jornada completa »](#)

Lo último

Lo recomendado



INTERNACIONAL. Aspirantes republicanos evitan compromiso de apoyar a quien resulte elegido
[Comentarios \(0\)](#)

NACIONAL Y POLÍTICA. Capriles: "El Revocatorio es la única alternativa viable"
[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Brasil remontó a Paraguay y rescató un punto de oro en Asunción
[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Uruguay derrotó a Perú y es líder de las eliminatorias
[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Argentina triunfó con autoridad ante Bolivia
[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Noel Sanvicente revoluciona el once inicial vinotinto
[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Colombia para en seco al líder Ecuador de la mano de Bacca y James
[Comentarios \(0\)](#)

Síguenos desde:



Lo más...

Leído Comentado

1. ¿Miedo al referéndum?
2. La otra opción
3. Para qué sirve el perdón
4. Teresa de la Parra: Primavera de Bolívar
5. Los inmaculados
6. ¡Déme acá esa planilla!
7. La trinchera de lo civil
8. Goya y Otras Tauromaquias

(obligatorio) **correo** **clave** (obligatorio)
crucita@yahoo.com.ve  

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.

Alianzas

EL UNIVERSAL
[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)
[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)
El Universal - Todos los derechos reservados 2011