

EL UNIVERSAL

MI CUENTA | REGÍSTRATE

SUSCRIPCIÓN EDICIÓN IMPRESA

ANUNCIANTES

Buscar

BUSCAR

CARACAS, lunes 20 de abril, 2015 | Actualizado hace 7 días1'

Secciones Daily News Edición Impresa Servicios Multimedia Clasificados Empleos Estampas

Nacional y Política Sucesos Opinión Economía Deportes Caracas Internacional Arte y Entretenimiento Blogs Vida

Inicio > Blogs > Derecho Innovador > Noticias



Síguenos desde:



DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ

Me gusta 0

Tweet G+ 0

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // ADQUIRIR UNA PROPIEDAD

20.04.2015
11:45 AM

La Ley no protege al negligente; el comprador del inmueble debió contratar un abogado. Antes de adquirir una propiedad en la oficina del Registro Inmobiliario, el comprador debe buscar asesoría jurídica. Aunque parezca que no es más que una simple compra-venta de un inmueble (casa, apartamento o terreno), lo aconsejable es disponer de los servicios de un abogado conocedor del ramo. Los llamados intermediarios son algunas veces los responsables de verdaderos fraudes cometidos por quienes intervienen en estas operaciones. Vendedores que ofertan sus propiedades sin tener los documentos en regla; firman contratos (arras u opciones de compra), vencen los plazos e incumplen con graves consecuencias económicas.

Un ejemplo de lo expresado es el caso llegado a nuestras manos como abogados de un sujeto víctima de vendedores inescrupulosos. En marzo de 1965, la señora Isa contrae matrimonio con Pablo. En 1975, Pablo compra un inmueble en la oficina del Registro Inmobiliario. La ley regula que: Al no establecerse en el texto del documento de compra que el bien es adquirido "con dinero del peculio propio y exclusivo de Pablo" (p.ej., herencia o donación), se entiende que ha pasado a formar parte integrante del patrimonio conyugal, por ser adquirido el bien en fecha posterior a la celebración del matrimonio. Isa es dueña del cincuenta por ciento (50%) de los derechos habidos sobre el inmueble. Pablo tuvo tres hijos en su anterior matrimonio, mientras que con Isa no tuvo hijos. Isa muere en 1999. Los hijos de Pablo deciden no incluir en la "Declaración Sucesoral de Isa", los derechos sucesorales de ésta sobre la quinta. Señalan como herederos de Isa, al cónyuge (Pablo) y a un sobrino de Isa reconocido como difunto. "Arreglan" que todos los derechos de la quinta recaigan sobre el padre (Pablo). En el año 2005 muere Pablo y sus hijos presentan la "Declaración Sucesoral de Isa"; allí la quinta es incluida, sin expresar el porcentaje de derechos de propiedad a suceder; esto para "aparentar" que se trata del 100% de los derechos sobre el inmueble.

En fecha 2007, los herederos ofertan en venta la quinta a cualquiera interesado en adquirirla. Así acude un posible comprador, quien al estudiar los documentos relativos a la propiedad y tradición del inmueble, observa que no hay seguridad jurídica para la adquisición del 100% de los derechos del mismo. En efecto, al revisar el título de propiedad donde Pablo lo adquirió, no se expresó que lo hacía con dinero proveniente de su propio peculio.

Concluimos que bien podría presentarse cualquier heredero del difunto identificado en la "Declaración Sucesoral de Isa" a reclamar el 12.5% de los derechos de propiedad sobre el inmueble. Siendo éstos derechos imprescriptibles, son exigibles en contra de quien figure como propietario de la quinta, ya que aun cuando Pablo haya vendido la quinta a manos de un tercero, de buena fe, la venta es susceptible de ser declarada nula por un juez. Lo anterior, sin menoscabo a las posibles acciones penales (fraude, estafa) que podría ejercer la víctima lesionada, léase cualquier heredero del difunto identificado en la Declaración Sucesoral por la presunta comisión de la venta fraudulenta celebrada por los herederos de Pablo a manos de un supuesto comprador. La Ley no protege al negligente; el comprador del inmueble ha debido contratar un abogado para el estudio del caso. La Declaración Sucesoral exige pericia al ser elaborada.

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM. asomivis@cantv.net



Manuel Alfredo Rodríguez

asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y MagisterScientiarum 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](https://twitter.com/UCV_MAR)
Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.facebook.com/ManuelAlfredoRodriguez)
Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.youtube.com/ManuelAlfredoRodriguez)
LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.linkedin.com/ManuelAlfredoRodriguez)
Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://plus.google.com/ManuelAlfredoRodriguez)

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).

Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

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

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

¡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)

admin

clave (obligatorio)

●●●●●●●●

INGRESAR

Links de interés

Derecho Innovador en Twitter

En español |

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.



Comentarios (5)

Por **Daniela Bonato**
08.10.2015
10:25 AM

Al momento de querer comprar es importante asesorarse bien por un abogado litigante, y asegurarse que la persona que vende el inmueble también esté siendo asesorado, para que el contrato entre partes sea de buena fe y los resultados sean los esperados. Daniela Bonato.

Por **jhonny anzola**
30.04.2015
3:53 PM

Para toda compra venta se requiere la asistencia técnica de un abogado litigante del derecho (abogado), el primer paso debería ser dirigirse al registro competente para verificar que se encuentre registrado el documento y a nombre del propietario(vendedor), para proceder al contrato bilateral entre las partes.

Por **Magfred yumare**
30.04.2015
3:03 PM

Es necesario a la hora de adquirir cualquier tipo de inmueble la supervisión y la asistencia de un abogado, se presume que el comprador de el inmueble lo adquiere de buena fe por no saber que el inmueble motivo de venta estaba viciado

Por **Yaure Ojeda**
30.04.2015
1:43 PM

La ley de inquilinato es fundamental a la hora de comprar un bien inmueble porque rige un contrato el cual protege al comprador y al vendedor para que lleguen al consentimiento del contrato.

Por **CARLOS GARCIA**
30.04.2015
11:44 AM

Es imprescindible que al comprar un bien inmueble, estemos asesorados por un abogado, porque en un futuro, pudiéramos perder el bien y la ley no protege al comprador negligente.

Anterior

1

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