

# Fraude en la venta de viviendas



**MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ** | EL UNIVERSAL

domingo 7 de octubre de 2012 **12:00 AM**

¿Cuáles son las acciones legales a ejercer cuando se es víctima de un fraude en el mercado inmobiliario? Cualquier ciudadano que haya sufrido una estafa inmobiliaria puede acudir, asistido por su abogado de confianza, a denunciar los hechos delictivos a la Fiscalía o Ministerio Público e incluso, al Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (Indepabis). Los afectados por las estafas inmobiliarias deben conocer que tienen derechos por exigir a los promotores de las constructoras o empresas de ingeniería responsables por la obra inconclusa. Los vendedores incumplidores están obligados a rendir cuentas del dinero recibido por los compradores de inmuebles.

Una vez iniciado el proceso penal por la Fiscalía, ésta se dedicará a la averiguación y recolección de todas las pruebas existentes. El objeto de interponer la denuncia es procurar la entrega inmediata de las viviendas, apartamentos o inmuebles en los urbanismos investigados. Por lo general, las víctimas del fraude discrepan del promotor de la empresa constructora por los siguientes motivos: i) incumplimientos reiterados de la fecha prometida para la terminación y entrega de la obra; ii) la alteración unilateral e inconsulta del precio de venta y demás condiciones ofertadas al inicio de la negociación por parte del constructor; iii) el cambio no autorizado de los materiales empleados para la construcción en desmejora del comprador; son las principales quejas o reclamos.

En la práctica profesional observamos con frecuencia que en las averiguaciones penales relacionadas con estafas o fraudes inmobiliarios, la Fiscalía dicta medidas como: la prohibición de enajenar y gravar inmuebles, el congelamiento del dinero habido en cuentas bancarias, allanamientos o visitas domiciliarias, la prohibición de salida del país, la suspensión de los pagos de las cuotas asumidas por el comprador del inmueble, entre otras. Estas órdenes buscan evitar que la compañía o personas responsables ya denunciadas traspasen sus bienes a terceros.

Lo importante en relación al tema, es que la víctima puede exigir no sólo el castigo o responsabilidad penal al agente causante del daño, sino que además tiene el derecho a demandar la indemnización de los daños y perjuicios generados por el ilícito penal cometido. En efecto, dictada la sentencia condenatoria en materia penal, se abre la posibilidad para la víctima de obtener el pago de una cantidad de dinero que comprende el resarcimiento de los daños materiales y morales.

Escritorio Jurídico Manuel Alfredo Rodríguez, A.C.

[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)

[www.protejase.com.ve](http://www.protejase.com.ve)

[Más artículos de esta firma »](#)



## 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 \(0\)](#)

## Lo más...

Leído

Comentado

1. Un cambio estructural progresivo a 2030
2. ¿Dónde está Alcedo Mora?
3. El poder, los derechos y la hipocresía
4. Caldera: la formación de un político
5. Entre errores y aciertos
6. La salida constitucional de Dilma
7. ¡Basta de corrupción!
8. El campo mañana
9. La universidad

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.

## Comentarios (139)

páginas:

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |



Por **Carlos Fonseca**  
05.11.2012  
2:31 AM

en este caso de venta de vivienda los contratos estan sujetos a un hecho futuro, posible e incierto, por lo que esa condicion de hecho futuro hace que estos contratos sean muy suceptibles al fraude. El codigo penal y el indepabis otorgan al agente del delito de fraude responsabilidad penal y civil, asi como tambien la victima puede demandar dano moral. A pesar de las acciones consagradas en la ley que tiene la victima del fraude, en mi opinion se deberia estudiar estos casos para asi hacer el mecanismo de proteccion mas efectivo y que a su vez al ya haber ocurrido el fraude, que el mecanismo de resarcimiento sea mas efectivo, no por el hecho de que haya un fraude sino en lo que es objeto de fraude, que en algo tan importante como la vivienda.

Por **Astrid Rodriguez**  
28.10.2012  
9:07 PM

Desde hace muchos años en nuestro país se venido viviendo demasiados casos de compra y venta realizada para la adquisición de vivienda, dándole cabida al incumplimiento del vendedor de pedir la inicial o pago de un porcentaje mayor que la mitad para obtener la entrega de la propiedad violando el contrato de estipulación de tiempo de la entrega o realizando estafa inmobiliarias. La cual se estipula en el Art. 462 del Código Penal, que la estafa propicia el error como vicio de consentimiento en aras de la protección del débil jurídico, respondiendo penalmente y también debe dar una indemnización por daños y perjuicios; donde en mi opinión dichos entes reguladores deberían agilizar el proceso de denuncias para lograr solucionar los casos a tiempo y así garantizar la justicia y la seguridad ciudadana.

Por **Shakira Cabrera**  
28.10.2012  
8:46 PM

en estos casos se busca proteger al debil juridico el codigo penal y el indepabis buscan evitar que ocurra el fraude en venta de viviendas, ya que sebusca proteger la buena fe del comprados en este contrato que esta sujeto a un hecho futuro posible e incierto, por lo tanto al ocurrir un fraude la persona afectada puede pedir la respoonsabilidad penal sino tambien civilmente pidiendo la indemnizacion por danos y perjuicios y tambien pedir el dano moral el cual es personalisimo y solo puede pedirlola propia victima

Por **Miguel Borjas**  
28.10.2012  
2:35 PM

La realidad de muchos en este país, muchas personas han vivido este tipo de fraudes, y lo peor de todo es que no solo pierden el dinero invertido en el inmueble si no que ademas su patrimonio se ve afectado gravemente porque muchas de estas personas adquieren otras deudas, piden prestamos, constituyen hipotecas para el pago de una vivienda que al fin de cuentas nunca se le entrega, porque son estafadas por estas empresas constructoras, que juegan con el tiempo y el dinero de la gente, incumpliendo de manera reiterada un contrato donde se estipulan condiciones que son incumplidas, lo importante en estos casos es que a las víctimas no solo se les debe

reembolsar el dinero entregado por la construcción de estas viviendas, sino que tienen derecho al pago de una indemnización por los daños coaccionados.

Por **Eduardo Alvarez**  
28.10.2012  
1:50 PM

Es cierto que las víctimas de estafas inmobiliarias tienen el derecho a demandar la indemnización de los daños y perjuicios generados, pero al tratarse de un bien primordial como la vivienda, deberían de existir mecanismos más rápidos para lograr su resarcimiento.

Por **emma fernandez diaz**  
26.10.2012  
10:22 AM

Claro en está que en Venezuela existen los procedimientos y los medios tanto civiles como penales para las personas que sean víctimas de estafa inmobiliaria. No obstante no se ha logrado un mecanismo efectivo para la solución habitacional de las víctimas. E

Por **emma fernandez diaz**  
26.10.2012  
10:14 AM

Efectivamente tanto la legislación penal como la civil, le brindan al comprador medios de protección contra las estafas inmobiliarias. Pero no es menos cierto que muchos casos aunque el comprador acuda ante los órganos competentes la solución habitacional no es efectiva. Como evidencia cito la publicación del diario el universal de fecha 21 de septiembre de 2012 titulada de la siguiente manera: afectados por estafa inmobiliaria exigen solución habitacional. En donde nos informa que 34 familias (120 personas) desde hace un año que denunciaron al Ministerio Público, a Indepabis y a la Dirección de Control Urbano de la alcaldía Libertador todavía no tienen solución habitacional y viven con familiares o alquilados.

Por **Rolando Alvarado**  
21.10.2012  
7:09 PM

En los contratos inmobiliarios como en todo contrato, las partes tienen el derecho a que cuyas prestaciones sean cumplidas; en este caso vemos que el comprador ha podido ser defraudados por los vendedores del inmueble en cuestión; de tal manera hay dos vías para hacer valer los derechos de los compradores, por una vía judicial por medio de una demanda y por vías administrativas por medio de organismos estatales como el Indepabis.

Por **Andres Alvarez**  
21.10.2012  
6:31 PM

La estafa propicia el error como vicio de consentimiento. Está prevista en el Art. 462 del Código Penal y básicamente lo que se busca es proteger la propia preservación de la buena fe en el tráfico jurídico y el patrimonio. En aras de la protección del débil jurídico, la ley del INDEPABIS y el Código Penal lo que buscan es minimizar lo más posible este delito. No solo se responde penalmente sino que también debe indemnizarse por daños y perjuicios y la víctima también puede alegar daño moral.

Por **ismael josè cedeño angulo**  
19.10.2012  
4:34 PM

Durante muchos años en nuestro país se han registrado innumerables casos de compras y ventas programadas para la adquisición de viviendas, por parte de empresas o personas que valiéndose de la necesidad y urgencia de los demás incurren en este delito. considero que las instituciones competente deben agilizar el acceso a la justicia y a la seguridad ciudadana. Para que de esta manera las personas

páginas:

[1](#) | [2](#) | [3](#) | [4](#) | [5](#) | [6](#) | [7](#) | [8](#) | [9](#) | [10](#) |



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 2013