

Ley Contra la Estafa Inmobiliaria

¿Cuáles acciones legales se pueden ejercer al ser víctima de un fraude en el mercado inmobiliario?



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 2 de diciembre de 2012 12:00 AM

La Ley Contra la Estafa Inmobiliaria entró en vigencia el 30 de abril de 2012 mediante publicación en Gaceta Oficial N° 39.912. Esta ley prevé que "la preventa, venta o enajenación de bienes inmuebles destinados a viviendas en proceso de construcción o aún no construidas, sólo podrá iniciarse cuando la empresa constructora haya obtenido toda la permisología exigida por los órganos y entes competentes en materia de vivienda y desarrollo urbano ...".

¿Cuáles son las acciones legales que se pueden ejercer al ser víctima de un fraude en el mercado inmobiliario? Quien sufre una estafa inmobiliaria puede 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 tienen derechos por requerir a los promotores de las constructoras o empresa de ingeniería responsable.

Éstos están obligados a rendir cuentas del dinero recibido por los compradores de inmuebles.

Iniciado el proceso penal por la Fiscalía, ésta se dedicará a la averiguación y recolección de las pruebas. El objeto de interponer la denuncia es procurar la entrega de las viviendas, apartamentos o inmuebles en los urbanismos investigados. Las víctimas del fraude discrepan del promotor de la empresa constructora por estos motivos: i) incumplimiento 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 el constructor; y iii) el cambio no autorizado de materiales empleados para la construcción en desmejora del comprador, entre otras quejas o reclamos.

En la práctica profesional observamos 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 y la suspensión de los pagos de las cuotas asumidas por el comprador del inmueble. Lo importante es que la víctima puede pedir 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. Dictada la sentencia condenatoria en materia penal, se abre la posibilidad para la víctima de alcanzar el pago de una cantidad de dinero que comprende el resarcimiento de los daños.

Escritorio Jurídico

Manuel Alfredo Rodríguez, A.C.

asomivis@gmail.com

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

¡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.

Comentarios (161)

páginas:

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

Por **Jose Garrido**
12.12.2012
10:44 AM

Esta ley es muy importante en la Venezuela de hoy en día, donde muchos sienten temor a no recibir su inmueble por problemas en la obra o alteración del proyecto, bien sea por falta de materiales, inflación o estafas. Además, el constructor tiene la posibilidad de prevenir estos inconvenientes y considerarlos en cláusulas del contrato.

Por **Eduardo Alvarez**
09.12.2012
8:59 PM

Esta claro que esta Ley contra la Estafa Inmobiliaria protege al ciudadano común, y le otorga los medios para defenderse, pero tambien asfixia a las constuctoras,es necesario que el Estado, si funcione correctamente dentro los entes que se encargaran de la "permisologia exigida", pues si no solo se creara un nido de corrupcion, retardos y hasta podría crear una crisis en el sector inmobiliario.

Por **Simón Gómez Milano**
05.12.2012
1:56 PM

La Ley logra estabilizar el mercado inmobiliario, ya que le asegura al comprador que al adquirir una vivienda, esta tenga el precio adecuado. El sector de la construcción en Venezuela, principalmente el sector privado, se ha visto afectado por una economía inestable y una falta de recursos, por ende el valor de la vivienda final puede variar así como el tiempo de construcción de la misma, es por ello que el constructor y el promotor deben culminar la obra para poder entrar en el mercado , evitando posibles estafas a los compradores.

Por **Bartolome Tavera**
05.12.2012
12:28 PM

Excelente articulo, hay que ser muy precavido a la hora de comprar un inmueble, y esta ley protege a quien decide invertir en este sector. Hay que tener en cuenta que en un país donde la inflación anual supera los 20 puntos porcentuales, la construcción de viviendas se vuelve riesgosa para las compañías constructoras, y de ahí que los precios parezcan elevados en muchos casos. Así como se promulgan estas leyes, deben promoverse leyes u otras medidas que favorezcan a la industria de la construcción, abasteciendo el mercado con suficiente materia prima para poder culminar los proyectos en los lapsos esperados o anticipadamente.

Por **yalexis aranguren**
05.12.2012
12:03 PM

A travez de esta ley han sido beneficiadas muchas personas que en algún momento fueron estafadas en materia inmobiliaria por tal motivo es de mucha importancia el conocimiento de la misma para la protección del que quiere comprar

Por **Jaime Aymerich Blanco**
05.12.2012
11:45 AM

Muchas veces las empresas constructoras defraudan a los compradores interesados en inmuebles que están por llevarse a cabo. Por lo general, se rigen por un presupuesto base donde le prometen al comprador una serie de lujos, que al momento de llevarlos a la vida real se dificultan, bien sea por el alza de los precios de materiales o incluso la ausencia de algunos de ellos. Obviamente el principal afectado es el comprador, que tiene que adquirir un inmueble que no cumple con sus expectativas originales, y que es ajeno desde todo punto de vista a los tiempos y costos de ejecución por parte de la constructora, y cuyo único remedio a su disposición es emitir una denuncia ante la Fiscalía o Ministerio Público, e incluso al Indepabis, exigiendo el resarcimiento de los daños, amparado en la Ley Contra la Estafa Inmobiliaria.

Por **Jesús Guerra**
05.12.2012
11:36 AM

Qué buen artículo, realmente útil para proceder a denunciar ante una posible estafa, ignoraba completamente que: i) la alteración unilateral e inconsulta del precio de venta y demás condiciones ofertadas al inicio de la negociación por el constructor; y ii) el cambio no autorizado de materiales empleados para la construcción en desmejora del comprador, entre otras quejas o reclamos. Entran en fraude según la ley, muchos compradores ignoran los materiales de construcción o no verifican su utilización.

Por **Carlos Osuna**
05.12.2012
11:02 AM

Al comprar un inmueble es importante saber la existencia de esta ley ya que en muchos casos las constructoras demoran hasta varios años en entregar después de la fecha ofrecida sin tomar en cuenta las necesidades que tengan los compradores, ya que en la mayoría de los casos empiezan a vender sin tener los permisos y así empiezan los retrasos. Por la situación actual, si existen retrasos en la construcción también es preferible llegar a un acuerdo con la empresa, ya que una denuncia puede perjudicar más el desarrollo del proyecto

Por **ana cristina velezmoro capaldo**
05.12.2012
10:53 AM

Como dice en el artículo 1: "La Ley tiene como objeto establecer un conjunto de normas dirigidas a regular, controlar y sancionar la construcción, venta, preventa, permisología y protocolización de viviendas; considerando el proceso de la construcción y todos los convenios entre particulares, cualesquiera sea su denominación contractual"

Por **Rossana Gosende**
05.12.2012
10:07 AM

Con la subida exagerada de los precios de inmuebles, comprar en tierra es una opción más viable (tanto para el comprador como para la constructora). Sin embargo el miedo a que nunca culmine la obra, no le den los permisos, el producto sea distinto,... hace pensar dos veces. Conociendo los procedimientos legales que existen en nuestro país con respecto a ello, la decisión se hace menos arriesgada.

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