

Simulación de venta registrada

Quien alegue la simulación tiene que probar los hechos advertidos para que el tribunal la decrete



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 8 de septiembre de 2013 12:00 AM

La venta registrada es válida y perfecta hasta que el juez competente resuelva por sentencia definitiva lo contrario. Mientras ello no ocurra, la venta produce plenos efectos jurídicos no solo entre las partes sino ante los terceros. En nuestra condición de abogados en Venezuela observamos que demostrar la simulación es en extremo difícil.

Quienes pretendan demandar la simulación de un acto registrado deben enterarse que una vez declarada, no producirá efectos en perjuicio de los terceros que, no teniendo conocimiento de ella, han adquirido derechos e intereses sobre el inmueble con anterioridad a la demanda por simulación.

Nos preguntan: ¿cuáles pruebas son suficientes para acreditar la simulación de una venta?

1) El parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad de los contratantes; esto se constata con el Oficio que emite el Ministerio del Poder Popular para Relaciones Interiores, Justicia y Paz, Servicio Administrativo, Identificación, Migración y Extranjería (Saime), Dactiloscopia y Datos Filiatorios.

2) El precio de la negociación no debe haberse pagado; el comprador no dio dinero al vendedor, no hay movimientos bancarios que lo respalde.

3) El precio no debe ser equivalente al valor del bien traspasado, es un precio vil e irrisorio, el valor del inmueble es superior al fijado por las partes. La experticia es la prueba idónea para corroborar el valor real del inmueble para la fecha de la venta registrada.

4) La continuidad de la posesión del bien en manos del vendedor, no hay cambio entre los ocupantes del mismo. Con la inspección judicial practicada en el inmueble se puede determinar quien goza de la posesión.

5) La capacidad económica o solvencia del supuesto adquirente, ya que no dispone en su patrimonio para el día de la impugnada venta de la cantidad de dinero que afirma haber pagado. El informe dado por la Superintendencia de las Instituciones del Sector Bancario (Sudeban) es prueba de la carencia del respaldo patrimonial exigido; las partes no tuvieron las intenciones de vender ni de comprar. Todas las anteriores crean la presunción grave, precisa y concordante de la simulación de la compraventa.

Quien alegue la simulación tiene que probar los hechos advertidos para que el tribunal la decrete. El documento fundamental de esta demanda es el contrato inscrito en la oficina de Registro Subalterno Inmobiliario. Decidida la simulación de la venta, se entiende inexistente o sin efectos jurídicos entre las partes intervinientes.

Doctor en Derecho

[@UCV_MAR](#)

asomivis@gmail.com

www.protejase.com.ve

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. ¿Turismo inclusivo en Venezuela?

2. Odisea

3. Chanel en La Habana

4. Tongonear

5. Un país de excepción

6. Brasil, el tren que Argentina perdió

7. El dios de carne y hueso

8. Hitler fue un "demócrata"

9. Inseguridad segura

¡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 (156)

páginas:

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

Por **Gian Piero Del Giudice**
18.09.2013
1:14 PM

Se define como acción de declaración simulada, a fin de que se reconozca judicialmente la inexistencia de un acto ostensible, para que de este modo quede sin valor, cualquier imputación que existiera en el mismo.

Por **Miguel Labbad**
08.09.2013
10:07 PM

Es una situación difícil de demostrar, muchas veces se hace con la finalidad de pedir créditos a entidades bancarias.

Por **Alberto Sánchez**
08.09.2013
7:40 PM

Excelente, que buen reportaje y que buenos comentarios, los felicito, todos dieron su aporte para una clase magistral en materia de simulación de venta

Por **Gabriela Arguelles**
08.09.2013
2:46 PM

La doctrina y la jurisprudencia son contestes en admitir que la figura de la simulación, por tratarse de actos con apariencia de verdad tras la cual se esconde la verdadera intención de las partes, solo es posible arribar a su comprobación mediante circunstancias y hechos que rodean el acto jurídico al cual se le imputa el carácter de simulado.

Por **Geraldine Aparicio**
08.09.2013
2:45 PM

frente a terceros, quienes no han tomado parte en la relación simulada, más pueden resultar afectados por su ejecución. Este sería, por ejemplo, el caso de un heredero cuyo causante celebre una venta aparente, con la intención de excluir del acervo hereditario, bienes que serían afectos a él

Por **Gerardo Angulo**
08.09.2013
2:44 PM

entre las partes que realizan un negocio jurídico, el cual aún cuando posee todas las características de veracidad, vale decir, que en él se cumplen todas las formalidades inherentes a su perfeccionamiento, se efectúa con intención de falsear una realidad pues no está en el ánimo de los contratantes celebrar tal negocio

Por **Horacio Alarcon**
08.09.2013
2:43 PM

Se busca generalmente parientes o amigos, esta relación por sí sola no puede probar la simulación pues son muy frecuentes.

Por **Homero Jimenez**
08.09.2013
2:41 PM

Para realizar este negocio generalmente se busca a una persona de confianza o bien un familiar, por las consecuencias que esto representa.

Por **Hernan Bravo**
08.09.2013
2:40 PM

El parentesco o amistad

Por **Hilario Trujillo**
08.09.2013
2:39 PM

Se necesitan hechos probatorios, con fines de descubrir la verdad.

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

El Universal - Todos los derechos reservados 2013