

 Me gusta 5
 Twittear
  G+1 2
 Pinit
  Stum
 

Cómo anular la compraventa del apartamento

¿Qué ocurre si el tercero adquirente del bien, a su vez, vendió a otra persona de buena fe?



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 29 de diciembre de 2013 12:00 AM

Mediante la demanda por *acción pauliana* se puede lograr que el juez declare la nulidad de una venta inscrita en el Registro Público Inmobiliario. El efecto es que el inmueble regrese al patrimonio del demandado según le pertenecía antes de la venta fraudulenta. Ello con el objeto de ejercer posterior acción de cobro sobre ese bien: prohibición de venta y el remate a satisfacción del acreedor.

El problema surgió porque un cónyuge firmó un documento aceptando pagar un préstamo de dinero recibido y luego incumplió. El acreedor embargó la mitad de los derechos tenidos por el deudor en la vivienda perteneciente a la comunidad conyugal. Bajo engaño y fraude, el inmueble fue vendido por el esposo a un tercero ante el Registro Público.

El artículo 1.279 del Código Civil prevé: "... Los acreedores pueden atacar en su propio nombre los actos que el deudor haya ejecutado en fraude de sus derechos". Se busca revocar o deshacer los negocios jurídicos fraudulentos efectuados por el deudor con terceras personas, en perjuicio del acreedor. Se trata de un deudor que persigue dejar al acreedor sin cobrar y así traspasa sus bienes a un tercero, o los reemplaza, cambia o sustituye por otros que son más fáciles de ocultar (el dinero recibido por la venta, por ejemplo).

Sin efecto

Con esta demanda se logra dejar sin efectos jurídicos válidos el acto consumado entre el deudor y el tercero. Los bienes cedidos regresan al patrimonio de donde salieron. Esto implica que hubo fraude y se manifiesta en la intención del deudor de hacerse insolvente (incapaz de pagar) o disminuir su patrimonio. La demanda se ejerce contra el tercero que contrató con el deudor el acto que se quiere impugnar, y no contra el deudor; si bien conviene citar o llamarlo en el juicio para que la sentencia lo incluya también. Surge la pregunta: ¿qué ocurre si el tercero adquirente del bien, a su vez, vendió a otra persona de buena fe? El tercero adquirente no podrá ser obligado a devolver el apartamento, pero sí al pago de una indemnización de daños y perjuicios equivalentes al valor del bien por la complicidad en el fraude. Lo importante es demostrar que se era acreedor para la fecha de la celebración del acto fraudulento y la insolvencia o desmejoramiento patrimonial con el fin de eludir el pago de la deuda. El juez ordenó inscribir la sentencia en el Registro Público Inmobiliario para que sirva de justo título y se tenga por restituido, en el patrimonio del deudor, el inmueble en cuestión.

Doctor en Derecho

asomivis@gmail.com






[@UCV_MAR](https://twitter.com/UCV_MAR)

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. ¿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 (64)

páginas:

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | >

Por **Laura Rios**
10.06.2015
1:02 PM

Opino que el tercero no debe ser demandado, ya que realizo una simple compra. Si no se ha demostrado si actuaba o no a conocimiento de la medida de embargo que el inmueble tenia, es cuando debería ser amonestado. Si tercero hizo venta del inmueble a un cuarto, no debería también esta venta ser anulada y el pago de indemnización de daño a la cuarta persona en vez del propietario real el cual no es culpable de lo ocurrido?

Por **Julio Gonzalez**
26.01.2015
12:01 AM

Es fundamental determinar el animo del deudor que se insolvente justo antes de cumplir con sus obligaciones legalmente adquiridas puesto que son indicios fundamentales para determinar el fraude que quiere cometer ante su acreedor, aclara la ley en este caso el deber que tiene el tercero adquirente de resarcir el daño y el perjuicio causado al acreedor.

Por **Angélica B.Torres**
25.01.2015
10:16 PM

Considero que la anulacion de dicha venta es procedente siempre y cuando se demuestre que en la fecha en que el deudor vende el inmueble debia cumplir con la obligacion, demostrando asi el animo de fraude.

Por **Juan Rodrigues**
08.05.2014
7:02 PM

El artículo 1279 del Código Civil es tan claro como el agua, en pocas palabras dice que se está en el derecho de proteger todo aquello que nos protege, siempre y cuando exista alguna acción fraudulenta. Así como es explícito es rotundo al momento de sancionar a las partes inmiscuidas en el caso, tanto así que el mayor perjudicado sera el tercero que recibe la propiedad, lo que deja ver que dicho artículo asume que el tercero actúa bajo complicidad y en beneficio del deudor. Basandose en el artículo 1279 se puede aplicar la demanda de acción pauliana que no es mas que retroceder toda aquella negociación que se haya hecho con el inmueble, volviendo así esta al deudor y al final poder hacer todo según la ley y buscar beneficiar al acreedor.

Por **alvaro jimenez**
30.04.2014
1:27 PM

Estoy de acuerdo con la demanda que logra dejar sin efectos jurídicos el acto consumado entre el deudor y el tercero. El inmueble no puede ser vendido porque tiene una medida de embargo realizada por un acreedor que afecta el 50% del mismo. El deudor debe pagarle al acreedor. ya sea con la mitad de inmueble o de otra forma. No estoy de acuerdo en que el tercero sea demandado. Si el tercero hizo la venta

a un cuarto este acto debe ser anulado así sea que haya actuado de buena fe y estuviera en desconocimiento de la medida de embargo que pesaba sobre el inmueble. El deudor es doblemente culpable al vender un inmueble con medida de embargo.

Por **alvaro jimenez**
30.04.2014
10:49 AM

Estoy de acuerdo en que se dicte la nulidad de la venta del inmueble pues éste tenía una medida de embargo hecho por un acreedor. El deudor debe pagarle al acreedor. El tercero no debe ser demandado a mi juicio, porque hizo una compra donde no se ha demostrado si actuaba o no a conocimiento de la medida de embargo que el inmueble tenía. a la pregunta de que pasaría si el tercero realiza una venta opino que si el tercero hizo venta del inmueble a un cuarto pues también esta venta debe ser anulada.

Por **Alberto Rivas Messuti**
07.02.2014
5:15 PM

La acción no puede ser intentada por el acreedor cuyo crédito éste sometido a condición suspensiva. La acción por simulación sí puede serlo, porque sólo tiende a conservar el patrimonio del deudor, y ese crédito bajo condición suspensiva es susceptible de tutela, ya que configura una expectativa de derecho. La acción beneficia sólo al acreedor que la intenta; la acción por simulación aprovecha a todos los acreedores, aun a los que no la hubiesen intentado.

Por **NANCY ORTIZ**
03.02.2014
3:11 PM

29/12/13Cómo anular la compraventa del apartamento¿Qué ocurre si el tercero adquirente del bien, a su vez, vendió a otra persona de buena fe? Como requisito de la acción pauliana, el deudor debe estar insolvente en el pago de su obligación. Por lo que, esta acción está orientada a anular los actos realizados por el deudor en perjuicio del acreedor, como podría ser, la venta fraudulenta de un inmueble y así disminuir su patrimonio, en caso tal de que éste sea atacado por el acreedor.

Por **Mariana Toro**
27.01.2014
1:14 PM

La Acción Pauliana busca que el Juez declare la nulidad de una venta, sera ejercida contra el tercero que contrato con el deudor el acto que se impugna y no contra el deudor, con la finalidad de demostrar la cualidad para la fecha de la celebración del acto fraudulento, se busca dejar sin efectos jurídicos validos el acto consumado entre el deudor y el tercero, con el objeto de que los bienes regresen al patrimonio de donde salieron.

Por **zuleika diaz**
19.01.2014
8:55 PM

Este tema es muy interesante y mas en estos tiempos donde se ha visto tantos inconvenientes en la compraventa de inmuebles, esta acción es una gran solución para no permitir que un deudor se insolvente de mala fe

páginas:

[1](#) | [2](#) | [3](#) | [4](#) | [5](#) | [6](#) | [7](#) | [»](#)

 fotter

Alianzas

 fotter

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