



28



7



7



Stm



Vendió su vivienda y le deben parte del precio

El comprador quedó liberado de pagar el saldo adeudado del precio por los efectos del tiempo



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 27 de julio de 2014 12:00 AM

El vendedor y el comprador firmaron un documento sin ir a Notaría ni al Registro Público Inmobiliario, y uno resultó obligado a pagar. Nos preguntan: ¿ese contrato es válido o no? Se trata de un documento privado entre las partes que tiene tanto valor para éstas como si lo hubiesen firmado ante un funcionario público. En el texto de la escritura se lee: "... doy en venta mi apartamento a el comprador por el precio convenido en el día de hoy mayo 5, 2002".

Visto que el vendedor se niega a acudir a la oficina del Registro Inmobiliario para firmar la compraventa definitiva de la vivienda, el comprador procedió a demandar el cumplimiento del contrato ante los tribunales competentes. Este último, presenta al juez el documento y solicita que se llame al vendedor para que manifieste si esa firma proviene de su puño y letra. Se busca el reconocimiento de la rúbrica del vendedor habida en el documento para que el tribunal decrete que el apartamento fue vendido conforme a derecho.

En conclusión, siendo la venta válida y perfecta, el inmueble pertenece al comprador. Surge la pregunta: ¿qué ocurre con el pago del saldo del precio acordado en la compraventa? El comprador demostró que a la fecha han pasado más de diez años desde que las partes suscribieron el contrato. Del monto convenido del precio entregó una cantidad de dinero como pago inicial. Para el saldo restante se acordaron sesenta cuotas y fueron pagadas más de la mitad de ellas. Corrieron los años y el vendedor no intentó ante los tribunales la respectiva acción por cobro de bolívares en contra del deudor comprador del apartamento.

El vendedor, al ejercer su derecho de defensa, alegó que él no se niega a firmar la venta definitiva en el Registro Inmobiliario siempre que reciba el pago del saldo deudor del precio. Siendo el comprador dueño del apartamento: ¿estará obligado a pagar las cuotas restantes? La respuesta se ubica en el artículo 1977 del Código Civil, las deudas de dinero se extinguen o prescriben por el transcurso de diez años, sin que el vendedor haya interrumpido este lapso mediante el cobro de bolívares. El deudor propietario o comprador de la vivienda no está obligado a pagar por cuanto la deuda ha prescrito a su favor. En razón a ello acudió al juez para probar que por ser auténtica la firma del vendedor, el apartamento le pertenece y pide que la sentencia que se dicte sirva de título de propiedad al ser inscrita en la oficina de Registro Inmobiliario. El comprador quedó liberado de pagar el saldo adeudado del precio por los efectos del tiempo (prescripción extintiva).

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. ¿Sin mirar hacia el pueblo?
2. El resurgimiento militar ruso
3. "La suerte está echada"
4. ¿Decreto o realidad?
5. Castillete: bastión de la reserva
6. Sentido pésame, Venezuela
7. La clave del ajuste
8. La sabia resignación
9. ¿Furia a la medida?

¡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 (87)

páginas:

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

Por **Israel Becerra** | me parece que es muy interesante
10.02.2015
12:00 PM

Por **natacha rodriguez**
14.09.2014
1:48 PM

La prescripción es la presunción de abandono por parte del acreedor del derecho de crédito, pues en base a la seguridad jurídica que exige la limitación del derecho de cobro en el tiempo, y es por ello la ley admite la prescripción extintiva de las deudas, como penalización por no haber ejercido dentro de un plazo de ley la reclamación de sus derechos

Por **cristel antón**
03.08.2014
4:37 PM

El comprador para poder demandar en base a estos términos es necesario que este despojado de la cosa, y que el vendedor se negase a reconocer la promesa de venta previamente establecida. aquí se puede observar la mala fe del comprador ya que un proceso de este no dura 10 años a partir de la fecha que se firma la promesa de venta. Procederá legalmente pero a mi criterio no es justo ya que dicha acción no protege los intereses del vendedor, que quizás por cuestiones ajenas a su voluntad no pudo desalojar el bien objeto de venta.

Por **andry alarcon**
30.07.2014
1:50 PM

Buenas tardes, existe una serie de requisitos que deben cumplirse, empezando por el concepto de vivienda habitual, que a efectos fiscales es aquella que constituye la residencia durante un plazo continuado de al menos tres años. Esto afecta tanto a la vivienda que vendemos como a la que compramos y ambas deben tener la consideración fiscal de habituales. Además, en el caso de la vivienda recién adquirida, debe ser habitada en un plazo de doce meses por el propio contribuyente.

Por **JUAN CARLOS TORO CASTAÑO**
30.07.2014
12:22 PM

La prescripción es una figura jurídica a través de la cual transcurrido el tiempo se pueden extinguir los derechos y acciones que podemos ejercer; Su finalidad no es otra que la de consolidar situaciones jurídicas concretas, en consideración al transcurso del tiempo, sin embargo en este caso en particular, el vendedor, pudo interrumpir el lapso de los 10 años establecido en la norma civil, pero no lo hizo, asimismo pude ejercer un cumplimiento o resolución de contrato al no ver satisfecha la obligación por parte del comprador; es evidente que hubo una disminución patrimonial en contra del comprador, por una buena estrategia legal, por cuanto esta permitido en la

misma.

Por **Marcos R. La Cruz**
29.07.2014
6:31 AM

El derecho de cobro es un derecho subjetivo que tiene el acreedor; pero la persona sobre la que recae la obligación de pagar no puede estar esperando que se le reclame el pago de forma indefinida, ya que ello supondría una inseguridad jurídica que el ordenamiento jurídico no permite. Por consecuencia la seguridad jurídica exige la limitación del derecho de cobro en el tiempo. Por ello la ley admite la prescripción extintiva de las deudas, que es la pérdida del derecho del acreedor a reclamar judicialmente las cantidades adeudadas, por culpa de que éste no lo ha ejercitado dentro de un plazo. Como reglamenta el art. 1961 del Código Civil vigente las acciones para reclamar judicialmente el pago de deudas prescriben por el mero lapso del tiempo fijado en el artículo 1977 ejusdem, por ende la prescripción extintiva se produce por negligencia o abandono del acreedor.

Por **soraima sanchez**
27.07.2014
7:03 PM

La prescripción se fundamenta en la presunción de abandono por parte del acreedor del derecho de crédito al no haberlo ejercitado oportunamente. El efecto extintivo de la prescripción, una vez alegada y apreciada, se produce cuando se cumple el plazo. Hay que hacer notar que la prescripción es un beneficio renunciable por el deudor, que puede pagar la deuda prescrita si se siente moralmente y éticamente obligado a hacerlo.

Por **soraima sanchez**
27.07.2014
7:00 PM

El derecho de cobro es un derecho subjetivo que tiene el acreedor; pero la persona sobre la que recae la obligación de pagar no puede estar esperando que se le reclame el pago de forma indefinida, ya que ello supondría una inseguridad jurídica que el ordenamiento jurídico no permite. Por consecuencia la seguridad jurídica exige la limitación del derecho de cobro en el tiempo. Por ello la ley admite la prescripción extintiva de las deudas, que es la pérdida del derecho del acreedor a reclamar judicialmente las cantidades adeudadas, por culpa de que éste no lo ha ejercitado dentro de un plazo. Como reglamenta el art. 1961 del Código Civil vigente las acciones para reclamar judicialmente el pago de deudas prescriben por el mero lapso del tiempo fijado en el artículo 1977 ejusdem, por ende la prescripción extintiva se produce por negligencia o abandono del acreedor.

Por **roso ayala**
27.07.2014
6:55 PM

Buenas tardes, en el artículo antes comentado puedo agregar: primero un contrato puede ser privado intuitu personae, artículo 1363 código civil, solo es necesario el consentimiento de las partes, teniendo el mismo valor probatorio que uno presentado ante autoridad pública y ellas pueden extinguirlo, segundo: hubo incumplimiento por parte del comprador al dejar de pagar, no se puede justificar la transferencia de una propiedad por medio de una demanda, si ese contrato presenta vicio de incumplimiento de pago y ningún juez puede avalar ese pedimento, tercero: no se puede mal interpretar el artículo 1977, cuando hay unos derechos consagrados en la Constitución Bolivariana de Venezuela, entre ellos el derecho de propiedad pretendiendo invocar una prescripción extintiva, que vulnera derechos constitucionales del propietario.

Por **Karol Villalobos**
27.07.2014
6:47 PM

Es un negocio jurídico bilateral que consiste en la manifestación de voluntad de dos o más personas que coinciden en la determinación o solución de un asunto de interés común.

páginas:

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



