



## DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ

# MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // VENTA POR ASOCIACIÓN CIVIL

11.02.2015  
11:19 AM

Se recomienda examinar con detalle los términos del contrato antes de la compra. Constituye una práctica reiterada la venta de inmuebles bajo el sistema de Asociación Civil. Ante el déficit de ofertas de viviendas y vista la llamativa propaganda del mecanismo para adquirirlas, no faltan los interesados. Todo comienza cuando a Pomponio se le ocurre construir un edificio sin ser dueño del terreno, ni disponer del capital necesario. Pomponio se reúne con un ingeniero a quien encarga elaborar los planos y presupuestos de la obra. Contratará al abogado que redactará los documentos, y más tarde, una empresa inmobiliaria ofrecerá en venta los apartamentos en proyecto. Aquellos formarán la "ingeniería jurídica" suficiente para ejecutar un plan muy lucrativo: Construir por Asociación Civil con dinero ajeno, ofreciendo apartamentos en venta plasmados en majestuosas maquetas con inmejorables precios y formas de pago.

El terreno es vendido por el dueño a una asociación integrada por éste, Pomponio, el ingeniero, el abogado y la inmobiliaria que promocionará los apartamentos por construir. Cada uno será titular de cuotas según su participación en el negocio. El dueño del terreno, el día que vende a la asociación, no recibe el precio de venta a cambio; sólo adquiere cuotas suscritas en esa sociedad, y el cargo de director. Luego, Pomponio se asegura que las atribuciones de ese director, no sean las de disponer del activo de la sociedad (léase el terreno): Esa facultad se la reserva Pomponio quien de una forma legítima se ha "apropiado" del inmueble.

Pomponio suscribirá un buen porcentaje de cuotas y se designa Presidente de la sociedad con facultades para vender e hipotecar el activo societario. Los demás se repartirán la titularidad del resto de las cuotas. Para el ingeniero, es negocio, no sólo porque no ha invertido capital, sino porque a lo largo del proyecto cobrará honorarios profesionales. El abogado se encargará de elaborar el documento de compra-venta del terreno; obtendrá ganancias por redactar la totalidad de los títulos de propiedad de cada uno de los futuros compradores de los apartamentos, esto incluye el documento de condominio. El abogado recibirá una participación por la venta de cada apartamento, gastos que pagará cada comprador. Asimismo, es un negocio excelente para la inmobiliaria por tener participación en la Asociación Civil; además cobrará un porcentaje del precio de venta de cada apartamento. En conclusión todos obtendrán "enriquecimiento lícito" sin haber invertido un bolívar.

Quien decide adquirir propiedad bajo "Asociación Civil", conviene en lo siguiente: Vigente el contrato, éste beneficia al vendedor. El comprador acepta que el precio de venta del apartamento podrá aumentar según la indexación. El comprador asume el riesgo por la insolvencia de los pagos del resto de los compradores de apartamentos; si uno de estos no puede seguir pagando el precio, el saldo deudor del insolvente se reparte entre los demás compradores solventes. El vendedor colocará a su gusto, el material de construcción y acabados de la obra. El comprador acepta que la fecha de entrega del apartamento será postergada hasta el pago total del precio; mientras tanto, el comprador no goza de "título de propiedad registrado". Por ello, se recomienda que el abogado del comprador examine con antelación a la adquisición, los términos del contrato de venta bajo "Asociación Civil".

Abogado Litigante. Profesor UCV, UCAB y USM. [asomivis@cantv.net](mailto:asomivis@cantv.net)



## Manuel Alfredo Rodríguez

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

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV\\_MAR](#)  
Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)  
Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)

## Para los usuarios

### Glosario

**BLOG.** También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc. **BLOGUERO.** Autor de publicaciones para formato de blog. **BLOGOSFERA.** Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

## Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado

Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas

Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela

ofensas condenables abogado en caracas venezuela

¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela

Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela

exequatur sentencia extranjera abogado caracas

estafa fraude inmobiliario abogado en caracas

defensa audiencia citación CICPC

investigaciones penales abogado

Custodia menor lopna

Demanda régimen visita

registro de marcas SAPI

Competencia Desleal

Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado

Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela

bienes en concubinato abogado en caracas venezuela

separación del hogar abogado en caracas venezuela

Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela

contrato colectivo abogado en caracas venezuela

opción de compra venta abogado caracas

delincuencia organizada CICPC abogado

LOPNA caracas

Partición de herencia

Poliza de seguros

indemnización daño moral abogado penalista caracas Venezuela

separación de cuerpos

## ¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado

## Links de interés

### Derecho Innovador en Twitter

En español |

de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

**correo** (obligatorio)

crucita@yahoo.com.ve

**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.

**El Universal** no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.

[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)

## 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 2015