

**ADQUIRIR UNA PROPIEDAD ABOGADOS  
EN VENEZUELA CARACAS**

**[www.protejase.com.ve](http://www.protejase.com.ve)**

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

**+58 0212 753-9207**

**+58 0212 753-4220**

**+58 0212 753-7186**

**+58 0212 753-7258**

## MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – ADQUIRIR UNA PROPIEDAD

La Ley no protege al negligente; el comprador del inmueble debió contratar un abogado. Antes de adquirir una propiedad en la oficina del Registro Inmobiliario, el comprador debe buscar asesoría jurídica. Aunque parezca que no es más que una simple compra venta de un inmueble (casa, apartamento o terreno), lo aconsejable es disponer de los servicios de un abogado conocedor del ramo. Los llamados intermediarios son algunas veces los responsables de verdaderos fraudes cometidos por quienes intervienen en estas operaciones. Vendedores que ofertan sus propiedades sin tener los documentos en regla; firman contratos (arras u opciones de compra), vencen los plazos e incumplen con graves consecuencias económicas.

Un ejemplo de lo expresado es el caso llegado a nuestras manos como abogados de un sujeto víctima de vendedores inescrupulosos. En marzo de 1965, la señora Isa contrae matrimonio con Pablo. En 1975, Pablo compra un inmueble en la oficina del Registro Inmobiliario. La ley regula que: Al no establecerse en el texto del documento de compra que el bien es adquirido "con dinero del peculio propio y exclusivo de Pablo" (p.ej., herencia o donación), se entiende que ha pasado a formar parte integrante del patrimonio conyugal, por ser adquirido el bien en fecha posterior a la celebración del matrimonio. Isa es dueña del cincuenta por ciento (50%) de los derechos habidos sobre el inmueble. Pablo tuvo tres hijos en su anterior matrimonio, mientras que con Isa no tuvo hijos. Isa muere en 1999. Los hijos de Pablo deciden no incluir en la "Declaración Sucesoral de Isa", los derechos sucesorales de ésta sobre la quinta. Señalan como herederos de Isa, al cónyuge (Pablo) y a un sobrino de Isa reconocido como difunto. "Arreglan" que todos los derechos de la quinta recaigan sobre el padre (Pablo). En el año 2005 muere Pablo y sus hijos presentan la "Declaración Sucesoral de Isa"; allí la quinta es incluida, sin expresar el porcentaje de derechos de propiedad a suceder; esto para "aparentar" que se trata del 100% de los derechos sobre el inmueble.

En fecha 2007, los herederos ofertan en venta la quinta a cualquiera interesado en adquirirla. Así acude un posible comprador, quien al estudiar los documentos relativos a la propiedad y tradición del inmueble, observa que no hay seguridad jurídica para la adquisición del 100% de los derechos del mismo. En efecto, al revisar el título de propiedad donde Pablo lo adquirió, no se expresó que lo hacía con dinero proveniente de su propio peculio.

Concluimos que bien podría presentarse cualquier heredero del difunto identificado en la "Declaración Sucesoral de Isa" a reclamar el 12.5% de los derechos de propiedad sobre el inmueble. Siendo éstos derechos imprescriptibles, son exigibles en contra de quien figure como propietario de la quinta, ya que aun cuando Pablo haya vendido la quinta a manos de un tercero, de buena fe, la venta es susceptible de ser declarada nula por un juez. Lo anterior, sin menoscabo a las posibles acciones penales (fraude, estafa) que podría ejercer la víctima lesionada, léase cualquier heredero del difunto identificado en la Declaración Sucesoral por la presunta comisión de la venta fraudulenta celebrada por los herederos de Pablo a manos de un supuesto comprador. La Ley no protege al negligente; el comprador del inmueble ha debido contratar un abogado para el estudio del caso. La Declaración Sucesoral exige pericia al ser elaborada.

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.