

**COMPRAVENTA DE APARTAMENTOS  
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 – COMPRAVENTA DE APARTAMENTOS**

En nuestro carácter de abogado en Venezuela, hemos podido constatar que son muchos los compradores de apartamentos (casas o terrenos) que pierden las arras dadas al vendedor. Al emitir el dictamen en una auditoría legal evacuada en Caracas, afirmamos que el contrato de opción de compra no le favorece al comprador cuando este tiene la totalidad del precio. Corre el alto riesgo de que llegue el día de la firma en el Registro Público Inmobiliario y el dueño vendedor no cumpla en transmitir la propiedad del bien. Al solicitar la segunda opinión legal, el comprador optante pudo confirmar lo anterior. En la búsqueda de la protección patrimonial del comprador, este ofrecerá pagar el precio del inmueble de forma total y directa en la oficina del Registro Inmobiliario y recibirá a cambio, ese mismo día, la propiedad del inmueble. Obtendrá el título de propiedad del apartamento con la nota de autenticación respectiva, suscrita por el Registrador y la parte vendedora. Por el contrario, el contrato con opción de compraventa del inmueble beneficia al vendedor que no dispone de los recaudos exigidos por la Ley para la inscripción de la venta en la oficina del Registro Inmobiliario. Ante esa situación, el dueño de la casa o apartamento planteará al interesado en comprar, que adelante dinero en concepto de arras. Estas, luego serán imputadas al precio total de la venta. En la práctica profesional observamos que el dinero recibido en arras es destinado por el vendedor para pagar los gastos incurridos en la obtención de los documentos requeridos para la venta definitiva en el Registro Inmobiliario. El propietario vendedor debe tener los documentos siguientes para firmar la venta en el Registro: solvencias del Derecho de frente, agua y aseo urbano, la ficha catastral del inmueble y la certificación de gravámenes. Por último, en los tribunales en Caracas abundan las denuncias penales por estafas, fraudes u otros delitos cometidos por propietarios vendedores en contra del patrimonio de los compradores optantes en las ventas de apartamentos o casas. Razón tiene el vendedor o el comprador en solicitar asesoría legal antes de firmar el contrato. Recomendamos las gestiones legales para blindar o proteger el terreno o la quinta en venta. Compradores y vendedores evitan los juicios por incumplimiento de contratos de opción de compraventa cuando han solicitado la consulta legal para la correcta redacción de los mismos. El vendedor debe negarse a recibir el pago mediante otros instrumentos como lo son: facturas aceptadas, letras de cambio (giros) o pagarés. La cobranza judicial de estos documentos es tardía y onerosa. El vendedor pedirá el pago apoyado en un cheque de gerencia a su nombre.

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.