

**DERECHOS DE LAS VICTIMAS POR
FRAUDES DEL PROMOTOR DE LA
EMPRESA CONSTRUCTORA ABOGADOS
EN VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – DERECHOS DE LAS VÍCTIMAS POR FRAUDES DEL PROMOTOR DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA

Los fiscales del Ministerio Público investigan: i) estafas en inmuebles (apartamentos, terrenos o viviendas) en Venezuela; ii) víctimas por fraudes o engaños al comprar bienes de empresas dedicadas al sector de la construcción. Lo cierto es que observamos que muchos son los expedientes penales que cursan ante los órganos de investigación donde al parecer la usura en la venta de inmuebles ha perjudicado a innumerables familias. Asimismo, estas denuncias están siendo conocidas por el Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (INDEPABIS) y la Defensoría del Pueblo.

En los juicios penales que hemos patrocinado en nuestro carácter de abogados en ejercicio en Venezuela subrayamos que prevalece el cobro del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y por ello, han sido inquiridas innumerables empresas dedicadas al mercado inmobiliario y de la construcción. Las víctimas del fraude discrepan del promotor de la empresa constructora por diversos motivos: i) incumplimientos reiterados de la fecha prometida para la terminación y entregas de las obras; ii) la alteración unilateral inconsulta por el constructor del precio de la venta y demás condiciones ofertadas al inicio de la compra; iii) el cambio no motivado de los materiales empleados para la construcción; entre otras quejas o reclamos del comprador.

La denuncia penal en la Fiscalía intentada por las víctimas señala que los constructores pretenden cobrar incrementos ilegales sobre el precio de venta de las viviendas, y que por tal razón no han recibido el bien prometido por el vendedor. Acusan que son víctimas de la alteración de las condiciones de la oferta inicial de compra venta efectuada por la empresa de ingeniería. Abundan las denuncias por la presunta comisión del delito de usura en Venezuela. Existen situaciones donde la aplicación del cobro del IPC es directa, y en otras, es disimulada, mediante acuse de recibos que indican otros conceptos del pago: gestiones legales, administrativas o aún, asesoría jurídica inmobiliaria. Para pretender frenar o disminuir la presunta estafa en las ventas de viviendas, el Ministerio Público (MP) o Fiscalía acuerda medidas como: la prohibición de enajenar y gravar el inmueble. Esta orden busca evitar que la compañía vendedora enajene o venda ese inmueble en particular a otro tercero o comprador interesado.

La víctima denunciante se pregunta: ¿es legal que primero ofrezcan vender por un precio determinado y, más tarde lo aumenten, habiendo además ocurrido la tardanza de la entrega de la casa por un hecho imputable al constructor vendedor? La Fiscalía admite la denuncia, y no sólo decreta la medida mencionada, también ordena congelar el dinero depositado en las cuentas bancarias cuyos titulares son las empresas de la construcción de estos inmuebles.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.