

FRAUDE EN LA VENTA DE VIVIENDAS 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 – FRAUDE EN LA VENTAS DE VIVIENDAS

¿Cuáles son las acciones legales a ejercer cuando se es víctima de un fraude en el mercado inmobiliario? Cualquier ciudadano que haya sufrido una estafa inmobiliaria puede acudir, asistido por su abogado de confianza, a denunciar los hechos delictivos a la Fiscalía o Ministerio Público e incluso, al Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (Indepabis). Los afectados por las estafas inmobiliarias deben conocer que tienen derechos por exigir a los promotores de las constructoras o empresas de ingeniería responsables por la obra inconclusa. Los vendedores incumplidores están obligados a rendir cuentas del dinero recibido por los compradores de inmuebles. Una vez iniciado el proceso penal por la Fiscalía, ésta se dedicará a la averiguación y recolección de todas las pruebas existentes. El objeto de interponer la denuncia es procurar la entrega inmediata de las viviendas, apartamentos o inmuebles en los urbanismos investigados. Por lo general, las víctimas del fraude discrepan del promotor de la empresa constructora por los siguientes motivos: i) incumplimientos reiterados de la fecha prometida para la terminación y entrega de la obra; ii) la alteración unilateral e inconsulta del precio de venta y demás condiciones ofertadas al inicio de la negociación por parte del constructor; iii) el cambio no autorizado de los materiales empleados para la construcción en desmejora del comprador; son las principales quejas o reclamos. En la práctica profesional observamos con frecuencia que en las averiguaciones penales relacionadas con estafas o fraudes inmobiliarios, la Fiscalía dicta medidas como: la prohibición de enajenar y gravar inmuebles, el congelamiento del dinero habido en cuentas bancarias, allanamientos o visitas domiciliarias, la prohibición de salida del país, la suspensión de los pagos de las cuotas asumidas por el comprador del inmueble, entre otras. Estas órdenes buscan evitar que la compañía o personas responsables ya denunciadas traspasen sus bienes a terceros. Lo importante en relación al tema, es que la víctima puede exigir no sólo el castigo o responsabilidad penal al agente causante del daño, sino que además tiene el derecho a demandar la indemnización de los daños y perjuicios generados por el ilícito penal cometido. En efecto, dictada la sentencia condenatoria en materia penal, se abre la posibilidad para la víctima de obtener el pago de una cantidad de dinero que comprende el resarcimiento de los daños materiales y morales.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.