

**PROPIETARIOS VENDEDORES 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 – PROPIETARIOS VENDEDORES

El propietario debe conocer sus derechos y obligaciones antes de ofrecer el inmueble en venta. De seguidas tiene que decidir si la venta se efectuará mediante los servicios prestados por un corredor inmobiliario o de forma directa con el comprador. Recomendamos la segunda vía, en vista a la inseguridad jurídica que se vive hoy en Venezuela. La mayoría de los juicios por estafas y fraudes que se observan en los tribunales de la república establecen su origen en conductas delictivas cometidas por los intermediarios que actúan en la compra venta. Lo más acertado es suscribir el contrato de venta en la oficina de Registro Inmobiliario. Cuando el propietario acepta recibir un adelanto del precio (arras) en la Notaría Pública, asume el riesgo de sufrir más tarde el incumplimiento del comprador (optante). En efecto, al vencer el plazo concedido al comprador, para que pague el saldo deudor restante del precio, este podría oponer excusas y no honrar la obligación. En este caso, el vendedor será demandado por el comprador no sólo en el juzgado civil sino incluso, en el juzgado penal. El optante comprador alegará que el contraventor es el vendedor. El comprador aducirá que siempre manifestó hacer el pago, pero que el vendedor se negó a firmar la venta definitiva ante el Registro Inmobiliario. Si el propietario recibe parte del precio de la venta en concepto de arras y el contrato está mal redactado, la Ley considera que el optante comprador es el nuevo propietario del inmueble. El contrato de opción de compra venta bien redactado dispone que una de las partes es la que se obliga, la otra tiene la "opción" de pagar el saldo deudor, si no lo hace, entonces, pierde las arras entregadas y el promitente puede ceder el inmueble a otra persona interesada en adquirirlo. Otro consejo a brindar en nuestro carácter de abogado en Venezuela es que el propietario reúna todos los documentos necesarios para la venta del bien antes de colocarlo en el mercado. ¿Cuáles son los recaudos exigidos para perfeccionar ese negocio jurídico? Los de mayor importancia son la ficha catastral del inmueble y las solvencias del derecho de frente, agua, electricidad y aseo urbano. Algunos otros solicitan, además, la "certificación de gravámenes".

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.