

**VENTA POR ASOCIACION CIVIL  
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 – VENTA POR ASOCIACION CIVIL**

Se recomienda examinar con detalle los términos del contrato antes de la compra. Constituye una práctica reiterada la venta de inmuebles bajo el sistema de Asociación Civil. Ante el déficit de ofertas de viviendas y vista la llamativa propaganda del mecanismo para adquirirlas, no faltan los interesados. Todo comienza cuando a Pomponio se le ocurre construir un edificio sin ser dueño del terreno, ni disponer del capital necesario. Pomponio se reúne con un ingeniero a quien encarga elaborar los planos y presupuestos de la obra. Contratará al abogado que redactará los documentos, y más tarde, una empresa inmobiliaria ofrecerá en venta los apartamentos en proyecto. Aquellos formarán la "ingeniería jurídica" suficiente para ejecutar un plan muy lucrativo: Construir por Asociación Civil con dinero ajeno, ofreciendo apartamentos en venta plasmados en majestuosas maquetas con inmejorables precios y formas de pago.

El terreno es vendido por el dueño a una asociación integrada por éste, Pomponio, el ingeniero, el abogado y la inmobiliaria que promocionará los apartamentos por construir. Cada uno será titular de cuotas según su participación en el negocio. El dueño del terreno, el día que vende a la asociación, no recibe el precio de venta a cambio; sólo adquiere cuotas suscritas en esa sociedad, y el cargo de director. Luego, Pomponio se asegura que las atribuciones de ese director, no sean las de disponer del activo de la sociedad (léase el terreno): Esa facultad se la reserva Pomponio quien de una forma legítima se ha "apropiado" del inmueble.

Pomponio suscribirá un buen porcentaje de cuotas y se designa Presidente de la sociedad con facultades para vender e hipotecar el activo societario. Los demás se repartirán la titularidad del resto de las cuotas. Para el ingeniero, es negocio, no sólo porque no ha invertido capital, sino porque a lo largo del proyecto cobrará honorarios profesionales. El abogado se encargará de elaborar el documento de compraventa del terreno; obtendrá ganancias por redactar la totalidad de los títulos de propiedad de cada uno de los futuros compradores de los apartamentos, esto incluye el documento de condominio. El abogado recibirá una participación por la venta de cada apartamento, gastos que pagará cada comprador. Asimismo, es un negocio excelente para la inmobiliaria por tener participación en la Asociación Civil; además cobrará un porcentaje del precio de venta de cada apartamento. En conclusión todos obtendrán "enriquecimiento lícito" sin haber invertido un bolívar.

Quien decide adquirir propiedad bajo "Asociación Civil", conviene en lo siguiente: Vigente el contrato, éste beneficia al vendedor. El comprador acepta que el precio de venta del apartamento podrá aumentar según la indexación. El comprador asume el riesgo por la insolvencia de los pagos del resto de los compradores de apartamentos; si uno de estos no puede seguir pagando el precio, el saldo deudor del insolvente se reparte entre los demás compradores solventes. El vendedor colocará a su gusto, el material de construcción y acabados de la obra. El comprador acepta que la fecha de entrega del apartamento será postergada hasta el pago total del precio; mientras tanto, el comprador no goza de "título de propiedad registrado". Por ello, se recomienda que el abogado del comprador examine con antelación a la adquisición, los términos del contrato de venta bajo "Asociación Civil".

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.