**Requisitos para la venta de un Inmueble**

**POR**[**ABOGADO EDGAR VARELA @AQUISEHABLADERECHO**](https://aquisehabladerecho.com/author/aquisehabladerecho/)[**15 octubre, 2017**](https://aquisehabladerecho.com/2017/10/15/requisitos-para-la-venta-de-un-inmueble/)

[**6 comentariosen Requisitos para la venta de un Inmueble**](https://aquisehabladerecho.com/2017/10/15/requisitos-para-la-venta-de-un-inmueble/#comments)

En esta entrada hablaremos acerca del contrato de compraventa de inmuebles, recomendaciones y requisitos necesarios para la venta de bienes inmuebles en Venezuela, todo de acuerdo a la norma vigente.

El Contrato de compraventa obliga a una persona a entregarle a otra un bien a cambio de una suma de dinero estipulada

La Venta es un contrato por el cual una persona , llamada vendedor, se obliga a transferir y garantizar la propiedad u otro derecho a una persona, llamada comprador, la cual se obliga a pagar el precio en dinero; o una parte en dinero y otra en especie. ***(Articulo. 1.474 C.C.V.)***

***PARTES EN UN CONTRATO DE COMPRAVENTA***

**1.- COMPRADOR O ADQUIRIENTE:** El que paga el precio cierto y en dinero.

**2.- VENDEDOR O ENAJENANTE:** El que transmite el dominio de una cosa o un derecho.

La venta de un inmueble cumple con dos (2) etapas:

* **La primera es la opción de compra-venta,** donde se establecen las condiciones de la operación, esto es: descripción del inmueble, precio, forma de pago, plazo para la protocolización del documento definitivo de venta, monto de la garantía entregada para asegurar la operación, y las penalidades correspondientes en caso de incumplimiento.
* **La segunda es la protocolización del documento definitivo de compra-venta,** presentado al Registro Inmobiliario correspondiente con los recaudos que señalamos a continuación.

Para vender un inmueble se requiere presentar ante el Registro Inmobiliario correspondiente de acuerdo a la ubicación del inmueble, conjuntamente con el documento de venta redactado y visado por abogado, los siguientes recaudos:

* Documento de venta redactado y visado por abogado.
* Copia de la Cédula de Identidad de los otorgantes.
* Original y copia del Registro de Información Fiscal (RIF) actualizado, de cada uno de los otorgantes.
* En caso de ser una persona jurídica, deben acompañarse el documento constitutivo y ultimas Actas de actualización de la compañía, y copia de la Cédula de Identidad del representante legal.
* Ficha Catastral *(Si la Cuenta esta a nombre de una persona diferente al propietario actual, debe hacerse el cambio de nombre)*
* Solvencia del Derecho de Frente.
* Solvencia de Agua del inmueble (*Si se trata de un apartamento, previamente debe obtenerse la Solvencia de pago del Condominio)*
* Registro de Vivienda Principal. En caso de no tener registrado el inmueble como Vivienda Principal, deberá pagarse el equivalente al 0,5% del precio de venta del inmueble, este pago se hace con la Planilla emitida por el SENIAT, ante una entidad bancaria autorizada a recibir pagos a la Tesorería Nacional . Se debe exigir la Certificación de Pago.
* Pago de los Derechos de Registro: Según el calculo realizado por el Registro Inmobiliario, en el Banco y Cuenta que indique el Registro.
* Pago de Impuesto Municipal: Impuesto que se le paga a la Alcaldía correspondiente por la operación inmobiliaria.

***RECOMENDACIONES:***

El propietario una vez tomada la decisión de vender y comience con la tramitación de la documentación necesaria para protocolizar.

El comprador debe antes de suscribir la  opción de compra-venta, comprobar ante la Oficina de Registro Inmobiliario correspondiente al documento de venta, ***que el inmueble este libre de gravamen (embargo, prohibición de enajenar y gravar)***.

Existen requisitos especiales cuando un copropietario ha fallecido, en caso de divorcio o cuando el inmueble pertenezca a un menor o cuando se actúa por poder:

* Si ha fallecido alguno de los propietarios del inmueble, los coheheredos deberán presentar la declaración sucesoral y la correspondiente solvencia sucesoral.
* En el caso de divorcio, cuando las partes no estén de acuerdo en vender de mutuo acuerdo debe presentar al vendedor la constancia de la liquidación de la comunidad de gananciales y adjudicación del referido bien.
* Cuando inmuebles están en posesión de menores se necesita la autoridad previa de un Tribunal de Protección del Niño Niña y del Adolescente.
* Cuando se actúa mediante poder, el mismo debe ser registrado y no sólo notariado