**CONSULTA JURIDICA EVACUADA POR ESCRITO**

CONSULTA EMITIDA A SOLICITUD DEL GENERAL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ACERCA DE LA TRANSFERENCIA O TRANSMISION DE UNA PARCELA DE TERRENO ubicada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y con los siguientes linderos: NORTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, SUR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ESTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_, y OESTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, SUPERFICIE TOTAL: aproximadamente.

PRIMERO: Para emitir esta consulta tengo a la vista los DOCUMEN­TOS SIGUIENTES: (a). Documento registrado bajo el No fo­lio , Tomo , Protocolo , en la Oficina Subalterna de Registro del \_\_\_\_\_\_\_\_\_, el día \_\_\_, por medio del cual, el BAN­CO \_\_\_\_\_\_\_\_ libera a \_\_\_\_\_, de la HIPOTECA LEGAL constituida a su favor sobre la PARCELA No \_\_\_\_\_\_ ubicada en Examina­dos los linderos, son los mismos anotados arriba. En el mismo documen­to vende a la Señora (o) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la pormenorizada parcela.

LA COMPRADORA GRAVA CON HIPOTECA LEGAL POR Bs. \_\_\_\_\_\_\_ la parcela adquirida, a favor de la VENDEDORA. El Dr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_, actúa como APODERADO TAMBIEN DE LA CIA. QUE CANCELA EL REFERIDO GRAVAMEN, VENDE A LA Señora (o) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ CON HIPOTECA DE PRIMER GRADO, (b). Documento registrado ba­jo el No , folio , tomo , protocolo de la prenombrada oficina de Registro, el día , por medio del cual, la Sra. (o) \_\_\_\_\_\_\_\_\_ VENDE A \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ LA REFERIDA PARCELA No. LOS LINDEROS ALLI SEÑALADOS SON LOS MISMOS ENCONTRADOS EN LOS OTROS DOCUMENTOS ESTUDIADOS.

¡OJO! En este documento se hace referencia al documento de compra de esta señora (o), pero no se hace referencia al DOCUMENTO EN DONDE DEBE CONSTAR LA CANCELACION DE LA HIPOTECA LEGAL CON LA CUAL COMPROMETIO DICHA PARCELA HASTA POR Bs. en el momento de adquirirla y según el DOCUMENTO RESPECTIVO REGISTRADO BAJO EL No folio , tomo , protocolo , de la prenombrada Oficina de Registro el día \_\_\_\_. Por medio de este documento VENDE A LA Sra. (o) \_\_\_\_\_\_\_\_ la referida y deslindada parcela No de la Urb. \_\_\_\_\_\_\_\_\_. Este do­cumento había sido autenticado ante la Notaría Pública \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el día , antes de ser debidamente registrado y un día después de la compra hecha por el VENDEDOR y con una diferencia de precio de Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a favor del VENDEDOR Y RECIENTE COMPRADOR, (d). Documento No , folio , tomo , protocolo, por medio del cual , se libera a dicha parcela de la HIPOTECA CONSTITUIDA POR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, FECHA DE ESTE DOCUMENTO.

**SEGUNDO:** En el DOCUMENTO REFERIDO DE VENTA A LA Sra. (o) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se hace alusión al Documento registrado en la citada oficina de Registro en , bajo el No , protocolo , tomo ,en donde consta que \_\_\_\_\_\_\_\_, vendió a \_\_\_\_\_\_\_\_, la referi­da parcela, junto con otras adyacentes.

**TERCERO:** En los DOCUMENTOS EXAMINADOS consta que la parcela en referencia tiene las servidumbres propias de la urbanización y está regida por las prescripciones de la LEY DE VENTA DE PARCE­LAS. Los compradores han venido aceptando las ventas respectivas con esa servidumbre establecida, la última adquiriente: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, también.

**CONCLUSIONES JURIDICAS:**

**PRIMERA:** En el estado actual, los DOCUMENTOS están sujetos a derecho. En primer lugar son TITULOS REGISTRADOS, cumplien­do con ello un REQUISITO ESENCIAL contemplado en el CAPITU­LO II, sección primera del TITULO XXII, DEL REGISTRO PUBLICO, del Código Civil vigente, Artículo 1.920: DE LOS TITULOS QUE DE­BEN REGISTRARSE, Ordinal lro. “TODO ACTO ENTRE VIVOS, sea a ‘título gratuito, sea a título oneroso, TRASLATIVO DE PROPIEDAD DE INMUEBLES O DE OTROS BIENES O DERECHOS SUSCEPTI­BLES DE HIPOTECA”. Solamente con el REGISTRO es que esa clase de documentos produce fe entre las partes y ante terceros, de allí que los compradores no cancelan lo convenido como precio de compra sino en la OFICINA DE REGISTRO pertinente y no en los TRIBUNA­LES o NOTARÍAS en donde si bien el DOCUMENTO QUEDA AU­TENTICADO se corre con el riesgo de tener inconvenientes a la hora del REGISTRO, que es el único momento en que ese DOCUMENTO al registrarse merece fe pública, pues cuando ha sido asentado instru­mentalmente en los PROTOCOLOS DE UNA OFICINA DEL REGIS­TRO PUBLICO, como lo señala el citado artículo, es cuando el COM­PRADOR tiene una seguridad de que lo que compra en materia in­mobiliaria, no ha sido vendido a otra persona frente a ese REGISTRO en donde reposa la HISTORIA DE ESA PROPIEDAD. Por ello, también se aconseja antes de invertir un dinero en una adquisición de esa natura­leza, solicitar ante el DESPACHO RESPECTIVO DE REGISTRO UNA CERTIFICACION DE GRAVAMENES POR VEINTE AÑOS DEL IN­MUEBLE QUE SE PIENSA ADQUIRIR. Por otra parte, los otros requi­sitos requeridos están conformes.

**SEGUNDA**: Aunque llame poderosamente la atención en los dos do­cumentos de venta realizada últimamente de la referida parcela, el he­cho de que el día un señor adquiere la misma por Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y al día siguiente la enajene por Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_, como quiera que esta última venta se efectúe con una documentación legalmente estructurada con la aceptación de la compradora, esta negociación quedó ajustada a de­recho. LA VENTA ES UNA OPERACION CONVENCIONAL, UN CONTRATO SINALAGMATICO EN DONDE SE MANIFIESTAN LAS VOLUNTADES MUTUAS DE VENDEDOR Y COMPRADOR, y, si entre ambos pactan un precio: el vendedor expresa su precio y el comprador lo acepta. Hay el juego franco de ambas partes. EL VEN­DEDOR EJERCE SU PRIVILEGIO DE PONER UN PRECIO Y EL COMPRADOR EJERCE EL SUYO DE ACEPTARLO O NO. En este último caso, no se llevaría a efecto la negociación.

**CONCLUSIONES PRÁCTICAS:**

Con el objeto de dar una opinión exhaustiva a mi \_\_\_\_\_\_\_\_\_ y agotado el aspecto legal, me dirigí a un gestor de negocios amigo mío de apellido \_\_\_\_\_\_\_, demandándole el precio de parcelas en \_\_\_\_\_\_\_\_\_. También acudí a un PERITO-AVALUADOR, el Sr. \_\_\_\_\_\_\_, para hacer la misma pregunta. Resultado en ambas averiguaciones: El terreno en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se cotiza actualmente alrededor de Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_ el m2, pero si está ubicado en un colina, vale más, porque se estima en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ bolívares lo que ellos de­nominan DERECHO DE VISTA. En este caso, la Sra. (o) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, compro a razón de Bs. \_\_\_\_\_\_\_ el m2. Debido al auge que está tomando la zona y si la parcela tiene amplitud panorámica y bastante terreno plano apto para construcción, se deduce que el precio pagado aunque parezca al­to, podría considerarse regular. De todos modos, acudí a la INGENIE­RIA MUNICIPAL del DTO \_\_\_\_\_\_\_\_, despacho capacitado para ren­dirme mejor informe al respecto, y coincidió el valor que me dieron con el precio pagado, con una diferencia apenas menor de Bs. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por m2.

Firma del Abogado (a) consultado.