

# EL UNIVERSAL

MI CUENTA | REGÍSTRATE

SUSCRIPCIÓN EDICIÓN IMPRESA

ANUNCIANTES

Buscar

BUSCAR

CARACAS, miércoles 25 de marzo, 2015 | Actualizado hace 7 días

Secciones Daily News Edición Impresa Servicios Multimedia Clasificados Empleos Estampas

Nacional y Política Sucesos Opinión Economía Deportes Caracas Internacional Arte y Entretenimiento Blogs Vida

Inicio > Blogs > Derecho Innovador > Noticias



Síguenos desde:



## DERECHO INNOVADOR

Por MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ

Me gusta 0

Tweet G+ 0

# MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ // OPCIÓN DE COMPRA

25.03.2015  
10:16 AM

No hay opción de compra, cuando el vendedor se obliga a vender y el comprador a comprar

Al comprar un inmueble (casa, apartamento, terreno), las partes acostumbran firmar una opción de compra. Es de subrayar que si dicho contrato es mal redactado, se trata de una verdadera compra-venta. Significa que el "optante" compró y el "promitente oferente" vendió. En la opción de compra, el prometente ofrece por un tiempo determinado, vender el inmueble a la otra parte llamada optante. En la opción perfecta, el optante no está obligado a comprar, él adquiere el derecho de hacerlo, le es potestativo comprar o no. Mientras que el prometente sí está obligado a mantener su promesa de venta por el tiempo pactado, se obliga a no vender a otro. Si el optante decide no comprar, pagará al oferente la cláusula penal y pierde las arras entregadas al dueño del inmueble.

Según la Ley, no hay contrato de opción de compra cuando las dos partes se obligan, una a comprar y otra a vender. Reiteramos, en la opción de compra, el "optante" no está obligado a comprar el inmueble, tiene la posibilidad (potestativo, puede o podrá) de decidir si compra o no, si acepta la oferta del prometente o la rechaza. Hay obligación para una sola de las partes, consiste en una promesa unilateral de venta del prometente u oferente; la otra parte es libre de aceptar o no la oferta. Lo relevante es precisar que el abogado del optante o interesado en comprar, redactará la opción asignando obligaciones recíprocas a las partes, lo que se traduce en una compra venta. Por lo que, a cambio del pago de las arras (treinta por ciento del precio de venta acordado), se entiende que el optante es dueño del inmueble. Por el contrario, el abogado del oferente, inclinará el contrato de opción a su favor, no estipulará obligación para el optante, de esa forma, su representado no ha vendido al firmar la opción. Vencido el término establecido en el contrato, si el optante no compra, se extingue la oferta y el prometente podrá disponer de su inmueble. En ese caso, el optante debe pagar la cláusula penal convenida en la opción, la cual de hecho, ya está en poder del prometente.

No hay opción de compra, cuando el vendedor se obliga a vender y el comprador se obliga a comprar. Este es precisamente el formato de contrato que las partes acostumbran firmar, sin percatarse que lo que hacen es vender el inmueble al suscribir la "opción" en esos términos. Las partes firman un "contrato de opción", se obligan de manera recíproca, pactando modalidades sobre cosa y precio. Si luego surge conflicto entre ellas, los tribunales han sentenciado que hubo venta, y por ser una venta, el inmueble pertenece al optante, quien sólo ha adelantado el precio de las arras, esto es, 30% del precio de venta del inmueble.

La auténtica opción de compra es la promesa unilateral de venta: El vendedor se obliga a vender y la otra parte (optante) es libre de aceptar la oferta del prometente. Una sola de las partes se obliga, la otra tiene una opción de compra, pero no está obligada a comprar. El optante es libre de comprar, ya que si decide no comprar, aplicará la sanción de pagar la multa establecida, llamada "cláusula penal contractual", única indemnización a favor del oferente. Por último, aunque el contrato se denomine opción de compra, será considerado por el tribunal, como una verdadera venta, cuando de su texto se lea: "Prometo vender" y "prometo comprar".

Abogado litigante. Profesor U.C.V., U.C.A.B., y U.S.M.  
asomivis@cantv.net



## Manuel Alfredo Rodríguez

[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV\\_MAR](https://twitter.com/UCV_MAR)

Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.facebook.com/ManuelAlfredoRodriguez)

Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.youtube.com/ManuelAlfredoRodriguez)

LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.linkedin.com/ManuelAlfredoRodriguez)

Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](https://www.google.com/ManuelAlfredoRodriguez)

## Para los usuarios

### Glosario

**BLOG.** También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.  
**BLOGUERO.** Autor de publicaciones para formato de blog.  
**BLOGOSFERA.** Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)).

## Archivo

Selecciona el año 2016 ▾

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octul ▶

Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado

Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas

Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela

ofensas condenables abogado en caracas venezuela

¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela

Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela

exequatur sentencia extranjera abogado caracas

estafa fraude inmobiliario abogado en caracas

defensa audiencia citación CICPC

investigaciones penales abogado

Custodia menor lopnna

Demanda régimen visita

registro de marcas SAPI

Competencia Desleal

Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado

Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela

bienes en concubinato abogado en caracas venezuela

separación del hogar abogado en caracas venezuela

Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela

contrato colectivo abogado en caracas venezuela

opción de compra venta abogado caracas

delincuencia organizada CICPC abogado

LOPNA caracas

Partición de herencia

Poliza de seguros

indemnización daño moral

abogado penalista caracas Venezuela

separación de cuerpos

## ¡Participa!

Envíanos tus comentarios

Para escribir tus comentarios en las notas, necesitas ser usuario registrado de **EL UNIVERSAL**. Si no lo eres, [Regístrate aquí](#)

correo (obligatorio)

admin

clave (obligatorio)

●●●●●●●●

INGRESAR

## Links de interés

**Derecho Innovador en Twitter**

En español

**El Universal** respeta y defiende el derecho a la libre expresión, pero también vela por el respeto a la legalidad y a los participantes en este foro. Invitamos a nuestros usuarios a mantener un contenido y vocabulario adecuado y apegado a las leyes.

**El Universal** no se hace responsable por las opiniones emitidas en este espacio. Los comentarios aquí publicados son responsabilidad de quién los escribe.

**El Universal** no permite la publicación de mensajes anónimos o bajo seudónimos.

**El Universal** se reserva el derecho de editar los textos y de eliminar aquellos que utilicen un lenguaje no apropiado y/o que vaya en contra de las leyes venezolanas.



## Comentarios (1)

Por **Israel Becerra**  
25.03.2015  
10:21 AM

excelente articulo

**El Universal** no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.  
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#)

## Alianzas

### EL UNIVERSAL

[Cómo anunciar](#) | [Suscripciones](#) | [Contáctenos](#) | [Política de privacidad](#)

[Términos legales](#) | [Condiciones de uso](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015