



Contrato de opción de compraventa

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

martes 2 de febrero de 2010 03:09 PM

Si usted es el dueño del inmueble no le conviene firmar un contrato con opción de compra. Asimismo, si usted desea comprar y tiene la totalidad del precio, no le beneficia dar arras. Explicamos a continuación las razones y los fundamentos jurídicos de estas afirmaciones. Examinemos varios casos derivados de nuestro ejercicio profesional y veamos la conclusión.

El contrato con opción de compra relativo a un inmueble (casa, apartamento o terreno) aprovecha al comprador que no tiene el dinero completo para pagar el precio de venta fijado. Este requiere que el banco u otra institución crediticia, apruebe el crédito para esa compra. Así, el comprador optante le plantea al propietario que acepte un adelanto del precio (arras), el cual será imputado al pagar el saldo deudor. De manera que el riesgo lo sufre el comprador, ya que si luego el banco se retrasa o no aprueba el crédito, el dueño vendedor se queda con el dinero recibido en arras y podrá vender el inmueble a otra persona interesada.

De ocurrir lo anterior, el optante incumplidor contratará un abogado para ejercer acciones. Observamos con frecuencia que el optante alega que el contraventor del contrato con opción de compra no fue él, sino el vendedor. En efecto, aducirá que venció el lapso y llegó el día para la firma del contrato definitivo de compraventa en el Registro Inmobiliario y, el dueño se negó a firmar el traspaso de la propiedad. Lo demandará por la presunta comisión del delito de estafa. Sostenemos que el vendedor (dueño del inmueble) debe firmar la venta de forma directa en el Registro Público Inmobiliario y recibir allí, el precio total de la venta: sin arras.

El contrato con opción de compraventa sobre un inmueble, exige ser bien redactado. Nuestro más Alto Tribunal de Justicia (TSJ) ha decidido que si del contrato derivan obligaciones para las partes intervinientes, no se trata de una opción de compraventa, sino de un verdadero contrato de venta. ¿Qué significa esto? Quiere decir que el vendedor promitente dejó de ser el propietario del inmueble: desde el día que firmó la opción. El nuevo dueño es el optante comprador, quien pasa a serlo, a cambio de haber entregado sólo parte del precio de la venta, léase, las arras. El contrato con opción de compraventa de un inmueble debe ser revisado por abogados expertos en el área del Derecho Mercantil. La persona que entrega las arras (optante comprador) siempre queda expuesta a que el propietario vendedor se niegue a firmar la venta definitiva en el Registro Inmobiliario. La compraventa de un inmueble (quinta, apartamento o terreno) y la conveniencia de firmar una opción de compra, en cuanto a la protección de nuestros derechos depende de la posición que se ocupe: vendedor o comprador.

Abogado en Venezuela. Profesor UCV, UCAB y USM
asomivis@gmail.com

[Más artículos de esta firma »](#)



Modulos Digitales

[Publica aquí](#)

iParticipa!

Envíanos tus comentarios

Acceso rápido a:

[RSS](#)
[» Correo Diario](#)
[» Movil](#)
[» Obituarios](#)
[» Carteles y Edictos](#)

[Ver Jornada completa »](#)

Lo último

Lo recomendado



INTERNACIONAL. Aspirantes republicanos evitan compromiso de apoyar a quien resulte elegido

[Comentarios \(0\)](#)

NACIONAL Y POLÍTICA. Capriles: "El Revocatorio es la única alternativa viable"

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Brasil remontó a Paraguay y rescató un punto de oro en Asunción

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Uruguay derrotó a Perú y es líder de las eliminatorias

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Argentina triunfó con autoridad ante Bolivia

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Noel Sanvicente revoluciona el once inicial vinotinto

[Comentarios \(0\)](#)

FÚTBOL. Colombia para en seco al líder Ecuador de la mano de Bacca y James

[Comentarios \(0\)](#)

Síguenos desde:



Lo más...

Leído Comentado

1. ¿Miedo al referéndum?
2. La otra opción
3. Para qué sirve el perdón
4. Teresa de la Parra: Primavera de Bolívar
5. Los inmaculados
6. ¡Déme acá esa planilla!
7. La trinchera de lo civil
8. Goya y Otras Tauromaquias

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

correo (obligatorio)

crucita@yahoo.com.ve

clave (obligatorio)

••••••••

INGRESAR

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.

Alianzas

EL UNIVERSAL

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

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

El Universal - Todos los derechos reservados 2011