



Compra y venta de inmuebles

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

martes 25 de mayo de 2010 01:12 PM

Es importante que el comprador y el vendedor de una casa, apartamento, terreno e incluso, las acciones de una empresa, conozcan sus derechos antes de firmar contrato alguno. La opción de compraventa con arras favorece al comprador, nunca al propietario vendedor. Asimismo, el contrato de arrendamiento beneficia al inquilino y desmejora al propietario. Nuestro Código Civil establece el contrato de comodato en provecho del dueño del inmueble. Recomendamos obtener asesoría jurídica de orden preventiva para evitar daños patrimoniales.

El contrato de opción de compraventa sobre una quinta o apartamento debe reunir los requisitos legales, de lo contrario, se corre el peligro de que a cambio de haber recibido sólo una parte del precio, más tarde, el optante sea considerado como nuevo propietario del bien. Existe reiterada jurisprudencia que advierte lo siguiente: aunque las partes denominen al contrato suscrito por ellas como opción de compra, si del texto de la misma deriva que ambas se obligaron, una a vender y la otra a comprar, no se trata de una opción de venta sino de un verdadero contrato de venta. Por lo que una vez firmada la opción en esos términos, el inmueble ha dejado de pertenecer al promitente vendedor para pasar a ser propiedad del optante o quien dio las arras. Entonces, nótese que el optante sólo adelantó parte del precio y ya es considerado por la Ley: dueño del inmueble y como tal, puede exigir la entrega y posesión del mismo. Lo anterior ocurre, debido a la mala redacción del contrato de opción.

De igual manera sucede en el ejemplo que adelantamos en materia del comodato. Muchos son los dueños de inmuebles que se lamentan al no poder desalojar al inquilino. Subrayamos que la culpa no es del arrendatario incumplidor de sus obligaciones, parte de la responsabilidad también recae en el propietario. En efecto, el propietario del inmueble no ha debido suscribir un contrato de arrendamiento. Este contrato está concebido para proteger los derechos de la persona que ocupará el inmueble: léase, al inquilino. Cuando se es dueño del local, quinta, apartamento, galpón, terreno u otro inmueble, lo aconsejable es firmar un contrato de comodato. Mediante el comodato sí es posible desalojar al ocupante en cualquier momento, basta la simple solicitud formulada por el comodante o dueño.

En nuestro carácter de abogado en Venezuela, al emitir una segunda opinión legal en la auditoría que nos fuera solicitada, expresamos: el deudor siempre goza de la facultad de preservar y proteger sus bienes, no tiene que esperar a que el acreedor lo despoje de ellos. Proteger el patrimonio es una conducta que denota diligencia y responsabilidad ante terceros. El deudor que tiene "blindaje o cúbrase patrimonial": está inmune frente a sus acreedores.

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

[Más artículos de esta firma »](#)



Modulos Digitales

[Publica aquí](#)

iParticipa!

Envíanos tus comentarios

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

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. La asesoría económica de Maduro
2. Reducción de la violencia en un 50%
3. Velas en medio de los apagones
4. El general Linares Alcántara
5. El camino hacia la paz
6. Lecciones de la lluvia
7. Pdvs
8. Alerta de Estado fallido
9. El que no hace le hacen...

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