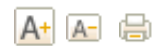


Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 10 de abril de 2011 04:17 PM

Es posible la venta del inmueble con hipoteca, aun sin obtener la liberación del acreedor. Siendo así, el nuevo adquirente propietario comprador, se subroga en los derechos y la deuda. Aclarado lo anterior, es de subrayar que el vendedor ignora que no hay opción de compra si las partes pactan que "el vendedor se obliga a vender" y "el comprador se obliga a comprar". Ocurrido esto, cuando el optante entrega dinero en concepto de arras al dueño del inmueble (apartamento o terreno), la Ley señala como nuevo propietario a la persona que hizo ese pago. Nótese que, a cambio de haber recibido un anticipo o arras (ejemplo, treinta por ciento del precio acordado) se ha dejado de ser propietario del inmueble.

El verdadero contrato de opción de compraventa prevé determinados requisitos legales. Reiteramos, en la opción de compra, el optante o la persona que entrega parte del precio del inmueble no está obligado a comprar ya que sólo se acuerda la posibilidad o el derecho de decidir si compra o no, si acepta la oferta del promitente o la rechaza. Además las partes del contrato deben asumir la precaución de no incluir en la redacción del texto las palabras: "vendedor y comprador", estas serán sustituidas por las apropiadas: "optante y promitente".

La auténtica opción de compra venta es la promesa unilateral de venta que hace el promitente, de allí su nombre. El promitente se obliga a vender respetando dicha oferta siempre por un plazo; y la otra parte (optante) es libre de aceptar la oferta del propietario. Concluimos: 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 ejercer su derecho de comprar el apartamento, casa quinta, galpón o terreno. Si decide no comprar, aplicará la multa pactada en el contrato. La cláusula penal o multa es la única indemnización a favor del oferente o dueño del inmueble. Aunque en el contrato firmado por las partes se lea: opción de compra, este será considerado por el tribunal como una venta si del mismo se evidencia: prometo vender y prometo comprar.

Debe acudir de forma directa al contrato definitivo de venta en el Registro Inmobiliario. Ese día, el comprador paga el precio total y el vendedor firma la transmisión de la propiedad. Así, no hay riesgo o peligro de sufrir un eventual incumplimiento de alguna de las partes. El problema surge cuando firmada la opción, se va acercando la fecha para la firma de la venta en el Registro, y el vendedor se niega a firmar el traspaso. En esa situación: ¿qué podría hacer la persona que ya adelantó dinero o arras? La respuesta es demandar al dueño del inmueble por el incumplimiento del contrato de opción de compra. Esto puede evitarse si las partes hacen uso del contrato de venta definitiva ante el Registro Inmobiliario, sin opción de compra.

www.protejase.com.ve Abogado y Profesor UCV, UCAB y USM.
asomivis@gmail.com

Más artículos de esta firma »



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 \(0\)](#)

Debido al alto tráfico de visitas en la página, El Universal ha decidido restringir la recepción de comentarios en sus noticias del día. Ofrecemos disculpas a los usuarios.

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 2013