



18



0



Venta con opción de compra



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 9 de octubre de 2011 08:36 AM

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.

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 suscribir 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 solo 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 esta área del derecho. 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.

Consultor Jurídico USM

www.protejase.com.veasomivis@gmail.com

ESPACIO PUBLICITARIO

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

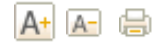
[Comentarios \(0\)](#)

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

[Comentarios \(0\)](#)

ESPACIO PUBLICITARIO

[Más artículos de esta firma »](#)



Me gusta

18

Tweet

G+1

0

Pin it

• Stum

Compartir

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.

Clasificados EL UNIVERSAL

Estampas

Empleos
 EL UNIVERSAL

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