

# Compraventa con arras

En la verdadera opción de compra, una sola de las partes es quien se obliga



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 29 de abril de 2012 12:00 AM

Qué tipo de contrato debe emplearse a la hora de vender un apartamento, casa o terreno? El más usado en la práctica es el contrato de opción de compraventa. Una de las partes (promitente) se obliga, en relación a la otra (optante), a no vender el inmueble de su propiedad a una tercera persona por un tiempo determinado. Mientras corre el plazo, el optante puede ejercer el derecho que le da la opción de compra, esto se traduce en el pago del saldo deudor del precio de venta. Aunque no está obligado a ello.

En la verdadera opción de compra, una sola de las partes es quien se obliga; la otra no asume compromiso alguno. Así lo ha precisado el más Alto Tribunal de Justicia en Venezuela: cuando del contrato derivan obligaciones recíprocas para quienes lo suscriben, no se trata de una opción sino que, por el contrario, estamos en presencia de un contrato de venta. ¿Qué significa esto?, ¿qué efectos jurídicos ocasiona un contrato de opción de compra mal redactado? La consecuencia es que el promitente deja de ser dueño del inmueble y pasa a ser un simple acreedor por la diferencia del precio pactado. De forma que el optante a cambio de haber entregado las arras o pago parcial del precio es considerado por la ley como el nuevo propietario.

En concreto, si las partes firman un contrato de opción de compraventa bien redactado: ¿cuál de ellas resultará más beneficiada? En principio será el promitente. Esto ocurre porque si, al vencer el plazo para pagar el saldo del precio de la venta, el optante no lo hace, las arras serán propiedad del promitente. Este último quedará en libertad para disponer de su inmueble, podrá ofrecerlo en venta y comprometerse con otra persona interesada en comprar.

Sin embargo, ante los tribunales es frecuente constatar que los abogados del optante demandan al promitente por incumplidor. El optante manifestará que el día de la firma del contrato de venta, en la oficina del Registro Inmobiliario, el promitente no acudió. Se infiere que el promitente se verá involucrado en un juicio penal por la presunta comisión de un delito (estafa, fraude u otro). Aunado a la demanda a intentar por el optante, ya que alegará que le incumplieron el contrato, ésta irá acompañada de una orden judicial de prohibición de venta del inmueble para no permitir que el dueño venda a un tercero. En conclusión, aunque el contrato se llame opción de compra, será considerado por el tribunal como una compraventa cuando en su texto se lea: "prometo vender y prometo comprar".

Consultor Jurídico de la Universidad

Santa María

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

[www.protejase.com.ve](http://www.protejase.com.ve)

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