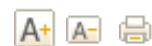


# Opción de compra vs. venta en registro

La parte que demanda primero exigiendo sus derechos obtiene beneficios a su favor



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 23 de septiembre de 2012 12:00 AM

En los tribunales es frecuente constatar que los abogados del "optante" denuncian al "vendedor" del inmueble (apartamento, casa-quinta o terreno) por incumplidor del contrato. El demandante (optante) manifestará que llegado el día de la firma del contrato de venta en la oficina del Registro Inmobiliario, el vendedor no acudió. Se infiere que el vendedor 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 y evitar que se complique aún más la situación. Las dos partes (optante y vendedor) pueden ejercer sus derechos a tiempo para protegerse.

Nos preguntan: ¿qué tipo de contrato deberá emplearse a la hora de vender un inmueble? El más usado es el contrato de opción de compra con arras. 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 (pero, no está obligado a ello), esto se traduce en el pago del saldo del precio de la venta.

En la verdadera opción de compra, una sola de las partes es quien se obliga; la otra no asume compromiso contractual. Así lo ha resaltado el más Alto Tribunal de Justicia en Venezuela: cuando del contrato surgen 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 produce un contrato de opción de compra mal redactado? La consecuencia es que el promitente (vendedor) deja de ser dueño del inmueble y pasa a ser acreedor por el saldo del precio pactado. De forma que el optante (comprador) a cambio de haber entregado las arras o pago parcial del precio es considerado por la ley como el nuevo propietario y podrá demandar en los tribunales el cumplimiento del contrato de venta para consolidar su propiedad.

Cuando el optante entrega las arras al vendedor y más tarde llega el día de la firma del contrato de compraventa ante la oficina de Registro Inmobiliario y la otra parte no asiste: ambos podrán ejercer sus derechos en los tribunales de la República. Por lo general, la parte que demanda primero exigiendo sus derechos obtiene beneficios a su favor.

Escritorio Jurídico

Manuel Alfredo Rodríguez, A.C.

[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 \(0\)](#)

## Lo más...

Leído

Comentado

1. Un cambio estructural progresivo a 2030
2. ¿Dónde está Alcedo Mora?
3. El poder, los derechos y la hipocresía
4. Caldera: la formación de un político
5. Entre errores y aciertos
6. La salida constitucional de Dilma
7. ¡Basta de corrupción!
8. El campo mañana
9. La universidad

## ¡Participa!

Envíanos tus comentarios

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

correo (obligatorio)

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.

## Comentarios (102)

páginas:

1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | >

Por **Nathaly Eneida Davila Peralta**  
14.10.2012  
5:23 PM

Todo parte de la redacción del documento. En éste deben establecerse las cláusulas bien específicas y determinantes, sin dejar libre interpretación. Considero que si una de las partes falta a una de estas, lo más lógico es que se le aplique la clusula penal por daños y perjuicios. Ambas partes deben obligarse, porque sino estaremos en presencia de lo que comunmete conocemos como la "Ley del embudo".

Por **Margarita Esposito**  
23.09.2012  
12:30 PM

El deudor es responsable por los daños y perjuicios que su actitud ocasionare al acreedor en el incumplimiento de su obligación

Por **Avelino Estrada**  
23.09.2012  
12:29 PM

El incumplimiento puede revestir el carácter de provisorio(mora) o definitivo o incumplimiento propiamente dicho.

Por **Edirverto Echenique**  
23.09.2012  
12:28 PM

El modo normal de extinguirse la obligación es su cumplimiento.

Por **Elias Estevez**  
23.09.2012  
12:27 PM

Quien alega un hecho, tiene la carga de la ,prueba

Por **Jesus Escalona**  
23.09.2012  
12:26 PM

EI daño, es el elemento vital que motiva la indemnización o la lesión patrimonial o moral que sufre el acreedor por el incumplimiento del deudor.

Por **Manuel Escobar**  
23.09.2012  
12:25 PM

El daño es la lesión, menoscabo, mengua, agravio, de un derecho subjetivo, que genera responsabilidad, es el presupuesto principal del resarcimiento

Por **Alfredo Espinosa**  
23.09.2012  
12:24 PM

La indemnización presupone siempre la existencia de un daño causado a otro

Por **Andres Nilo**  
23.09.2012  
12:23 PM

La responsabilidad es calificable cómo contractual cuando hay un deber preexistente que es específico y determinado , tanto en relación al objeto cómo al sujeto obligado.

Por **Diego Naranjo**  
**23.09.2012**  
**12:23 PM**

La indemnización no es la contraprestación in-natura a la que se obligó, o el que prometió el deudor. En rigor, es su equivalente en dinero de la misma moneda por medio del resarcimiento de la indemnización por daños.

páginas:

[1](#) | [2](#) | [3](#) | [4](#) | [5](#) | [6](#) | [7](#) | [8](#) | [9](#) | [10](#) |



**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 2013