



# Cláusula penal en la opción de compra venta

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



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 13 de enero de 2013 12:00 AM

En los tribunales es frecuente constatar que los abogados del "optante comprador" denuncian al vendedor del inmueble (apartamento o vivienda) 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 cláusula penal. 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 luego llega el día de la firma del contrato de compra venta 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

## iParticipa!

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 (145)

páginas:

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

Por **fernando de sousa**  
18.12.2013  
10:27 PM

Soy o mejor dicho fui propietario por mas de 12 años de una vivienda, firme un contrato para vender mi casa y por esto perdi mi vivienda. Fui estafado, la clausula penal no existe, el decreto con rango valor y fuerza de ley no existe, Quien trate de vender su casa o apto esta totalmente expuesto a perder su inmueble, las leyes, el estado y el gobierno no te da garantias de tu propiedad, la persona que me queria comprar mi casa tiene varios aptos y fue beneficiada por la sentencia judicial que me obliga hoy vender mi casa en contra de mi voluntad aun cuando existe una clausula penal, me insultaron, me invadieron la casa, me hurtaron mis pertenencias y con todo y esto el tribunal favorecio al comprador y le dio mas derecho a una persona que solo otorgo una inicial de 30%, increíble creer que el sistema juducual otorgue mas derechos que un propietario. es lrealidad de nuestro pais, la defensoria publica no existe, Proximamente sere desalojado de forma forzosa de mi casa hacia un refugio.

Por **fernando de sousa**  
01.08.2013  
1:10 PM

Buenos Dias, en mi caso fui perjudicado, la compradora y demandante siguio una especie de manual donde obtuvo una sentencia ya firme a su favor, por razones obvias ya no quiero vender pero la contraparte demando primero el cumplimiento de contrato y ahora el tribunal me obliga a vender mi vivienda principal a un precio de hace 3 años, ya no se que hacer, se que no pueden desalojarme pero legalmente perdi la propiedad, espero a ver si alguien ha pasado por algun caso similar y podamos compartir ideas sobre posibles acciones a tomar, en mi caso quisiera devolver hasta el ultimo bolivar, pagar indemnizacion o lo que sea necesario para recuperar mi casa.-

Por **adda macia**  
25.04.2013  
11:44 AM

Buen dia, tengo una duda cuanto tiempo de vigencia tiene una opción a compra? firme una opcion hace un año en vista que no se a concretado la venta por parte del banco del comprador e decidido anular la venta, el documento que firmamos tiene clausula penal, pero por lo demorado que a sido todo este proceso quisiera me asesoren si me pueden demandar?

Por **Joel Avila**  
22.03.2013  
10:17 PM

Buenas noche! espero que me puedan ayudar en mi caso, estoy comprando un inmueble y necesito hacer un documento de una opcion de compra que el Banco me exige.

Por **Monica Zambrano**  
04.03.2013

Buen dia! espero que me puedan ayudar en mi caso, estoy comprando un inmueble y la opción compra venta se me venció el mes pasado. La dueña de la

11:43 AM

casa me esta subiendo el 27% de la vivienda, de lo contrario no va hacer negocio. Eso es legal lo que ella esta haciendo, y si no es así que debo hacer donde debo acudir.

Por **emily martinez**  
24.01.2013  
6:05 PM

hay que tener sumo cuidado al momento de la compra de un bien, ya que podemos ser estafados o defraudados, porque se presume la buena fe de la otra persona. la mejor forma de hacer una compra venta es a través del contrato de compra con clausula penal.

Por **Luken Ignacio Quintana**  
23.01.2013  
12:33 PM

La adecuada asesoría en la redacción de un contrato de compra-venta es esencial a la hora de adquirir un inmueble, tanto desde la parte del vendedor como de quien opta a la compra. De esa manera, con la aplicación de elementos jurídicos como la cláusula penal el comprador se protege ante la posible venta del bien a un tercero por parte del dueño y este último puede mantener abiertas sus opciones ante un posible incumplimiento del contrato por quien opta a adquirirlo.

Por **Alexis Cumana**  
22.01.2013  
11:58 PM

es fundamental que en estos casos de compra de inmuebles, tanto el optante como el promitente, esten al 100% seguros de realizar dicha acción, pero es importante que en el contrato se estipulen clausulas que garanticen se de la acción de compra venta. En este tipo de situaciones tan delicadas donde se maneja un dinero considerable y donde es fundamental evitar fraude es necesario demandar primero si se llega a presentar un inconveniente en el proceso.

Por **Rolando Alvarado**  
19.01.2013  
12:28 PM

es una figura contenida en los contratos preliminares a una posible compra venta de algún bien determinado; que en este caso, si hablamos de inmuebles, constituye el castigo o la pena que, desde el punto de vista económico, debe sufrir el contratante que ha incumplido con el contenido del contrato

Por **Simón Gómez Milano**  
16.01.2013  
1:01 PM

En la actualidad el sector inmobiliario se encuentra ampliamente protegido por los entes judiciales con el fin de que se eviten estafas o fraudes. Este método donde el contrato aplique una clausula penal de compra, evita posibles fraudes o estafas a los acreedores. Es importante para ambas partes tomar en cuenta lo que se dicta en el contrato, con el fin de asumir de que una de las partes asuma la responsabilidad y velar por la seguridad del comprador, ya que de no ser así el vendedor podría perder la propiedad o en el peor de los casos la libertad.

páginas:

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

 fotter

**Alianzas**

 fotter

**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