



48



4



4

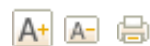


Stm



Devaluación monetaria y opción de compra

¿Qué acción podría ejercer el optante y cuáles son los derechos del promitente o dueño?



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 17 de marzo de 2013 12:00 AM

El dueño del inmueble firmó en la Notaría Pública un documento contentivo de opción de compraventa con una persona interesada en adquirirlo en propiedad. Las partes del contrato suscrito (promitente y optante) convienen una cláusula penal ante el eventual incumplimiento de las obligaciones de cada una. El promitente ha recibido como adelanto o arras el veinte por ciento del precio de la venta. Pendiente aún por llegar el día de la venta definitiva en la oficina de Registro Subalterno Inmobiliario, ocurre la devaluación monetaria en Venezuela. En consecuencia, el propietario se niega a vender el apartamento.

¿Qué acción podría ejercer el optante y cuáles son los derechos del promitente o dueño? El contrato de opción de compra no está regulado en el Derecho venezolano, por lo que la Ley aplicable es el contrato particular que une a quienes han convenido ofrecer en venta y comprar el inmueble. Ese convenio es la ley aplicable para los intervinientes, por ello, es erróneo conforme a derecho emitir opinión acerca de conflictos entre comprador y vendedor sin haber examinado la opción de compraventa específica que los obliga. Cada contrato tiene su propia redacción o texto a regir, unos difieren de otros y los efectos legales también.

En la opción de compraventa sobre inmuebles, el optante entrega una cantidad de dinero, como adelanto o arras al dueño. Éstos pactan que si el interesado en comprar desiste de ello perderá ese dinero. Mientras que si el incumplimiento es imputable al dueño o promitente está obligado a restituir las arras más una cantidad igual por concepto de penalidad. Lo que varía en cada contrato de opción de compra es el monto o cantidad de las arras y la fecha acordada para firmar la venta definitiva en el Registro; de resto, lo afirmado aplica de forma general en estos tipos contractuales.

Como abogados litigantes es frecuente observar la demanda que ejerce el optante comprador contra el dueño del inmueble por negarse este a firmar la venta en el Registro Inmobiliario. Muchas son las causas del incumplimiento, una de ellas es la devaluación del bolívar. El propietario razona: "no vendo, devuelvo las arras y acepto pagar la penalidad; así no resulto perjudicado ante el nuevo valor del inmueble"; sin embargo, véase Gaceta Oficial N° 40.115 del 21/02/2013. Por su parte, es posible que el optante comprador decida intentar acción penal ante el Ministerio Público o Fiscalía por considerar que ha sido víctima de fraude o estafa inmobiliaria.

Escritorio Jurídico

Manuel Alfredo Rodríguez, A.C.

asomivis@gmail.com

[@UCV_MAR](https://twitter.com/UCV_MAR)

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 (107)

páginas:

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

Por **Gustavo Vargas**
05.11.2014
12:28 PM

Buenas Tardes Tengo un problema similar hize una opcion a compra entregando el 85 porciento (1400000) del valor del inmueble al mes tenia que entregar el otro 15 (250000) a 8 dias para vencerse el contrato me quieren subir el precio acepto darles de buena fe por la inflacion 150mil bs mas pero a dos dias de la firma me quieren 150 mas osea para 300 que sino ellos no venden y me devuelven 1400 mas 140 de penalidad cosa que yo no acepto, hago mi cheque de gerencia y lo entrego en una oferta real por un tribunal el mismo dia que se vence el plazo. de hay aca a pasado 1 mes mas y la gente nada que me llama para devolver el dinero, ya la jue fue una vez a la casa a entregar el cheque y no estaba el hombre. Que puedo hacer en este caso

Por **Carlos Fonseca**
10.06.2013
5:26 AM

segun jurisprudencia del 61 relativa al tema de opcion de compraventa, la propiedad se transmitia al momento en que se celebraba el contrato previo con el consentimiento. en 2011 salio una nueva sentencia que expresaba que en este tipo de contratos no se transmitia la propiedad, sino que se obligaban las partes a realizar sus obligaciones.

Por **Felipe Bueno**
22.05.2013
3:25 PM

devaluacion monetaria

Por **Marcel Roche**
12.05.2013
3:09 PM

En lo particular a las Arras como garantía, para Enrique Urdaneta Fontiveros, el artículo 1263 del Código Civil resulta bien claro en cuanto al carácter penal de las mismas: en caso de duda las arras deben entenderse como confirmatorias o en función de cláusula penal. Sin embargo, es importante resaltar que el caso en cuestión que al pacto sobre arras que no tenga este carácter no produce los efectos que la ley reconoce solamente a las arras penales o confirmatorias. Sus efectos serán pues los que le atribuyan las partes.

Por **Glorimar Villarroel**
17.03.2013
10:20 PM

Es un convenio previo a la celebración de la compraventa, en el cual determinaran elementos para la futura celebración. Y el vendedor tiene facultad para desistir de éste porque se le concede a las partes la opción de decidir si celebran o no el contrato futuro de compraventa.

Por **Adriana Giraldez**
17.03.2013
8:03 PM

La Opción a venta consiste en un contrato mediante el cual se pone de manifiesto una oferta, dando un plazo para su aceptación, una vez aceptada la oferta ya se realiza la venta por haber sido manifestada la voluntad de comprar, sin necesidad de un nuevo contrato. Por ello considero que el vendedor no puede negarse a vender porque la venta ya está realizada.

Por **Beth Pineda**
17.03.2013
6:54 PM

Para que un vicio sea redhibitorio debe cumplir con los siguientes requisitos: 1. Haber existido los vicios al tiempo de la venta, es decir, que no se generaron después de esta sino que al momento del contrato ya estaban presentes. 2. Que afecten el funcionamiento de la cosa vendida, tanto que si el comprador los hubiese conocido no hubiere comprado la cosa o hubiese pagado menos por ella. 3. No haber sido manifestados por el vendedor, y ser difíciles de detectar por parte del comprador.

Por **Wilfredo Garzon**
17.03.2013
5:10 PM

Es formal

Por **Jesus Guerra**
17.03.2013
5:09 PM

Es un contrato consensual

Por **Matias Gutierrez**
17.03.2013
5:08 PM

No pueden permutarse, las cosas que no pueden venderse y no pueden permutar, los que no tienen capacidad

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 2014