

Me gusta 23
 Twittear
 G+1 6
 Pinit
 Stum

Opción de compraventa: ¿quién incumplió?

Errar en la redacción del contrato de opción de compra equivale a la pérdida del inmueble



MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ | EL UNIVERSAL

domingo 13 de abril de 2014 12:00 AM

Las partes firmaron un contrato de opción de compraventa de un apartamento (vivienda). El propietario o promitente recibe un adelanto del precio de la venta, arras o pago parcial. Convienen que a los noventa días siguientes, sin prórroga, las partes acudirán a la oficina de Registro Inmobiliario para suscribir el contrato definitivo de compraventa del apartamento. Llegado el día para firmar en la oficina del Registro Inmobiliario, la venta no se lleva a cabo y cada parte señala a la otra como incumplidora del contrato.

Precisamos que la ley no prevé este tipo de contratos, por lo que la normativa aplicable es el respectivo contrato de opción de compraventa suscrito por las partes. De allí la importancia de la correcta redacción del contrato de opción de compra y no confundir sus cláusulas con el contrato de venta. Errar en la redacción del contrato equivale a la pérdida del inmueble.

En la opción de compra, sólo una de las partes se compromete, ¿a qué?, a no vender el inmueble a una tercera persona por un tiempo determinado previsto en el contrato. La otra parte, no asume obligación, le es potestativo, puede elegir aceptar o no la opción de comprar en la fecha acordada, y lo hará en la oficina de registro. Por el contrario, es una compraventa cuando ambas partes acuerdan en el contrato de manera recíproca obligaciones: una comprar y otra vender. Esto último es lo que ocurre en las mal llamadas opciones de compra, donde por contener obligaciones para ambas partes no se trata de una opción de compra sino, por el contrario, de una compraventa. El error conduce a que el propietario, a cambio de recibir las arras, ha dejado de ser dueño del inmueble y solo le restará cobrar el saldo deudor del precio.

En la opción de compraventa, el riesgo contractual lo asume el propietario promitente del inmueble. ¿Por qué? El comprador u optante podría no presentarse en la oficina de registro en la fecha acordada para la firma de la compraventa y luego sostener que el incumplidor no fue él, sino que apunta como responsable al vendedor del bien. ¿Qué podría motivar esta conducta del optante? Una de las más comunes es la demora del banco en hacer efectivo el dinero solicitado en préstamo por el comprador. Este recibe el dinero pero en una fecha posterior a la esperada lo que explica su inasistencia al Registro Inmobiliario. Por último, nuestra propuesta es que antes de firmar contrato alguno, hágase asesorar por un abogado conocedor de esta materia, ya que el contrato de opción de compraventa mal redactado, no es más que una verdadera compraventa.

Doctor en Derecho

asomivis@gmail.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. ¿Sin mirar hacia el pueblo?
2. El resurgimiento militar ruso
3. "La suerte está echada"
4. ¿Decreto o realidad?
5. Castillete: bastión de la reserva
6. Sentido pésame, Venezuela
7. La clave del ajuste
8. La sabia resignación
9. ¿Furia a la medida?

¡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 (95)

páginas:

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

Por **Laura Rios**
09.06.2015
9:16 PM

La opción de compraventa es el acuerdo mediante el cual las partes tienen la potestad de decidir sobre la celebración o no de un contrato de compraventa, el cual se realizara en un plazo cierto y con determinadas condiciones, acompañada del pago de una prima por parte del optante. A falta de limitación contraria, se considera como garantía de los daños y perjuicios para el caso de desacato. Por ello se concluye que es preferible realizar un contrato de compraventa que uno de compra. Es cierto que aunque el contrato se llame opción de compra, será considerado como una compraventa cuando en su texto se lean expresiones como: prometo vender y prometo comprar?

Por **luz jimenez**
20.11.2014
12:43 PM

Aunque el contrato se llame opción de compra, será considerado por el Tribunal como una compraventa cuando en su texto se lean expresiones como: prometo vender y prometo comprar. El artículo 1.159 del Código Civil se dispone que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes

Por **Javier Jose Hernandez Picatoste**
12.06.2014
10:13 AM

A falta de estipulación contraria, lo que se da en arras al tiempo de la celebración del contrato o con anterioridad a este acto, se considera como garantía de los daños y perjuicios para el caso de contravención.... La cláusula penal debe considerarse como una simple indemnización sustitutiva de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento o por el retardo en el cumplimiento de alguna obligación, destinada a resarcir al acreedor por el incumplimiento definitivo, y sea total o parcial

Por **Alberto Rivas Messuti**
06.06.2014
2:18 AM

La opción de compraventa se define como el acuerdo mediante el cual las partes tienen la potestad de decidir sobre la celebración o no de un contrato de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, puede también ir acompañada del pago de una prima por parte del optante.

Por **elymar gamboa**
07.05.2014
10:44 AM

a la hora de vender un bien existen 2 formas de contrato en la opción a compra se compromete solo la parte dueña del bien se compromete a no venderla mientras y la compraventa se encuentran ambas partes comprometida legalmente.. cabe destacar que en los dos tipos de contrato la parte propietaria del bien es

la que mayor responsabilidad tiene.

Por **elymar gamboa**
07.05.2014
10:00 AM

es importante saber que existe una diferencia entre compraventa y una opción a compra.. ya que compromete a partes diferentes o ambas en el primer caso.. Es legalmente el propietario del bien quien adquiere mas compromisos a la hora de realizar algunas de estos acuerdos.

Por **Yessica De Andrade**
06.05.2014
11:12 PM

Me parece que este es un magnifico ejemplo en el cual se puede mostrar lo importante que estar asesorado por una persona experta en el tema, que en este caso seria un abogado, ya que muchas personas por hacer un ahorro prefieren hacer sus cosas solos, sin embargo este pequeno ahorro puede ocasionar una perdida total de un inmueble.

Por **Juan Carlos Chacon Rodriguez**
04.05.2014
7:06 PM

Si, redactar mal cualquier documento puede llevar como consecuencia lo no deseado para una parte o para ambas partes. En el caso inmobiliario se dice que no existe reglamento exacto o ley que establezca las medidas necesarias para redacción de un documento de compraventa. Por tanto queda de parte de los abogados la buena redacción del mismo. Y ambas partes deben estar de acuerdo, previa la firma de este.

Por **Diana Salazar**
30.04.2014
1:33 PM

Es importante conocer que existe una diferencia notable entre una compraventa y una opción de compraventa. Ya que las responsabilidades adquiridas por el comprador son diferentes en cada uno de estos documentos. Por lo tanto, es esencial asesorarse con un profesional conocedor del tema para que nos indique su opinión acerca del documento adecuado para cada caso. De esta manera se evitan situaciones difíciles e incómodas en el futuro.

Por **Luis Garaboa**
28.04.2014
1:11 AM

Lo mejor para llevar a cabo este tipo de eventos es tener asesoría adecuada y de tal forma realizar el tramite de la manera mas efectiva posible, de lo contrario pueden ocurrir una cantidad de inconvenientes que puede afectar a cualquiera de las partes involucradas en el negocio

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](#) | [Condiciones generales de publicación](#) | [Mapa del Sitio](#) | [Ayuda](#)

El Universal - Todos los derechos reservados 2015