

**DERECHO INNOVADOR**Por **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ**

Manuel Alfredo Rodríguez // Compra, opción y arras

15.09.2014
01:02 PM

Juan desea comprar un inmueble (casa, apartamento o terreno) mediante un contrato de opción de compraventa. Las partes ya se pusieron de acuerdo en cuanto a la cosa, el precio y la forma de pago. Sólo resta precisar los detalles del contrato, por lo que el abogado del vendedor redacta un borrador como propuesta de la negociación. En el documento se identifican los sujetos que intervienen: el promitente vendedor y el optante comprador. Asimismo, se coloca el precio, las fechas y cantidades a pagar. Al recibir Juan el proyecto del acuerdo, de inmediato lo pone en manos de su abogado, quien le hace las siguientes observaciones.

En primer lugar, le advierte al comprador que no le es conveniente firmar una opción de venta dada la situación actual; con ella asume los riesgos por un eventual incumplimiento del vendedor. El abogado explica que lo recomendable es acudir de forma directa al contrato definitivo de venta ante el Registro Inmobiliario. Ese día, el comprador paga el precio total y el vendedor firma la transmisión de la propiedad del bien. Esto supone mayor capacidad de negociación a favor del comprador, podrá perseguir una disminución del precio, visto que el vendedor no tendrá que esperar el transcurso de los noventa o más días para recibir el saldo deudor por la venta.

Por el contrario, se emplea la opción de venta con arras, cuando el optante comprador no tiene el dinero completo para pagar el precio. En esa situación, el optante ofrece al vendedor adelantar en calidad de arras un porcentaje del precio del inmueble. Se acostumbra el treinta por ciento. El saldo deudor lo pagará el comprador el día acordado para firmar el contrato de venta definitiva. El problema surge cuando, una vez firmada la opción, se va acercando la fecha para la firma de la venta definitiva ante el Registro Inmobiliario, y una de las partes teme, de manera fundada respecto de la otra, un posible incumplimiento, bien sea en no pagar el saldo del precio o en no acudir a la firma para recibir el mismo.

Antes de llegar el día de la firma definitiva en el Registro, el asunto se reduce a preparar las pruebas que deben obtener cada contratante. Por un lado, el optante estará preocupado de demostrar en el día de mañana que no fue él quien incumplió ya que, de forma oportuna, preconstituyó la prueba de su cumplimiento por haber efectuado a tiempo la actividad judicial y notarial respectiva. Por otro lado, el vendedor logrará tener en sus manos la totalidad de los recaudos introducidos en la oficina del Registro, quien asignará fecha de firma antes de la acordada en el contrato de opción. En la práctica, muchos vendedores anuncian la venta del inmueble sin disponer de los recaudos necesarios: solvencia del derecho de frente, del agua, del aseo, ficha catastral, vivienda principal, liberación de hipoteca, certificación de gravámenes, entre otros. A pesar de ello, incautos compradores firman opción, quizás inducidos por corredores inescrupulosos que sólo buscan recibir su comisión dejando a la deriva a las partes. Devendrá el inevitable incumplimiento de una de ellas, en consecuencia será demandada por la otra para que cumpla con la firma de la compraventa definitiva en el registro, o para que indemnice con las arras que quedarán en plena propiedad del vendedor. Este venderá a un tercero el inmueble complicando la situación.

ABOGADO LITIGANTE. PROFESOR UCV, UCAB Y USM. WWW.IGUALA.COM.

**Manuel Alfredo Rodríguez**asomivis@gmail.com

Abogado UCV (1989). Especialización y Magister Scientiarum en Derecho Penal. Especialización Docencia Universitaria. Doctorado en Derecho Constitucional. Post-Doctorado en la Universidad Fermín Toro (en curso). Estudios Superiores en el IESA y UNIMET. Profesor Universitario Pre y Postgrado USM, UCV y UCAB.

Twitter: [@UCV_MAR](#)Facebook: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)Youtube: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)LinkedIn: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)Google+: [Manuel Alfredo Rodriguez](#)**Para los usuarios**

Glosario

BLOG. También llamado bitácora, es un sitio web periódicamente actualizado que recopila cronológicamente textos de uno o varios autores donde el más reciente aparece primero, con un uso o temática particular, siempre conservando el autor la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente. Existen blogs personales, periodísticos, empresariales, etc.

BLOGUERO. Autor de publicaciones para formato de blog.

BLOGOSFERA. Conjunto de blogs agrupados por algún criterio específico (localización, temática, idioma). El término fue acuñado en 2002 por William Quick. (Fuente: www.wikipedia.org).

ESPACIO PUBLICITARIO

Archivo

Selecciona el año 2016 ▼

◀ Abril Mayo Junio Julio Agosto Septiembre Octubre ▶

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> » Venta del apartamento hipotecado con opción de compra y arras abogado » Acusación fiscal y cárcel por estafa inmobiliaria abogado en caracas » Delitos informáticos, bancarios y cambiarios abogado en caracas venezuela » ofensas condenables abogado en caracas venezuela » ¿Arrendatarios propietarios? abogado en caracas venezuela » Inquilinos compradores abogado en caracas venezuela » exequatur sentencia extranjera abogado caracas » estafa fraude inmobiliario abogado en caracas » defensa audiencia citación CICPC » investigaciones penales abogado » Custodia menor lopna » Demanda régimen visita » registro de marcas SAPI » Competencia Desleal | <ul style="list-style-type: none"> » Contrato de seguro, póliza y pago de indemnización por siniestro abogado » Cómo cobrar una indemnización por accidente abogado en caracas venezuela » bienes en concubinato abogado en caracas venezuela » separación del hogar abogado en caracas venezuela » Trabajadores sin reenganche abogado en caracas venezuela » contrato colectivo abogado en caracas venezuela » opción de compra venta abogado caracas » delincuencia organizada CICPC abogado » LOPNA caracas » Partición de herencia » Poliza de seguros » indemnización daño moral » abogado penalista caracas Venezuela » separación de cuerpos |
|--|--|

Links de interés**Derecho Innovador en Twitter**

En español |

¡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)



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 (1)

Por **Cruz Briceño**
15.09.2014
1:04 PM

dejado a la deriva a las partes. Devendrá el inevitable incumplimiento de una de ellas.....

El Universal no se hace solidario de las opiniones emitidas por sus usuarios.
[Ver reglamento de Blogs de eluniversal.com](#) »



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