

**COMPRA VENTA CON ARRAS ABOGADOS
EN VENEZUELA CARACAS**

www.protejase.com.ve

asomivis@gmail.com

+58 0212 753-9207

+58 0212 753-4220

+58 0212 753-7186

+58 0212 753-7258

MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – COMPRA VENTA CON ARRAS

Qué tipo de contrato debe emplearse a la hora de vender un apartamento, casa o terreno? El más usado en la práctica es el contrato de opción de compraventa. 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, esto se traduce en el pago del saldo deudor del precio de venta. Aunque no está obligado a ello. En la verdadera opción de compra, una sola de las partes es quien se obliga; la otra no asume compromiso alguno. Así lo ha precisado el más Alto Tribunal de Justicia en Venezuela: cuando del contrato derivan 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 jurídicos ocasiona un contrato de opción de compra mal redactado? La consecuencia es que el promitente deja de ser dueño del inmueble y pasa a ser un simple acreedor por la diferencia del precio pactado. De forma que el optante a cambio de haber entregado las arras o pago parcial del precio es considerado por la ley como el nuevo propietario. En concreto, si las partes firman un contrato de opción de compraventa bien redactado: ¿cuál de ellas resultará más beneficiada? En principio será el promitente. Esto ocurre porque si, al vencer el plazo para pagar el saldo del precio de la venta, el optante no lo hace, las arras serán propiedad del promitente. Este último quedará en libertad para disponer de su inmueble, podrá ofrecerlo en venta y comprometerse con otra persona interesada en comprar. Sin embargo, ante los tribunales es frecuente constatar que los abogados del optante demandan al promitente por incumplidor. El optante manifestará que el día de la firma del contrato de venta, en la oficina del Registro Inmobiliario, el promitente no acudió. Se infiere que el promitente 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. En conclusión, aunque el contrato se llame opción de compra, será considerado por el tribunal como una compraventa cuando en su texto se lea: "prometo vender y prometo comprar".

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.