

**OPCION DE COMPRA 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 – OPCION DE COMPRA CON ARRAS

Si usted es el dueño del inmueble y desea venderlo no le conviene firmar un contrato con opción de compra. Asimismo, si usted desea comprar y tiene la totalidad del precio, no le beneficia dar arras. A continuación las razones y fundamentos jurídicos de estas afirmaciones a raíz de varios casos derivados de nuestro ejercicio profesional. El contrato con opción de compra relativo a un bien inmueble (casa, apartamento o terreno) aprovecha al comprador que no tiene el dinero completo para pagar el precio de venta fijado. Este requiere que el banco u otra institución crediticia, apruebe el crédito para esa compra. Así, el comprador optante le plantea al propietario que acepte un adelanto del precio (arras), el cual será imputado al saldo deudor. De manera que el riesgo lo sufre el comprador, ya que si luego el banco se retrasa o no aprueba el crédito, el dueño vendedor se queda con el dinero recibido en arras y podrá vender el inmueble a otra persona interesada. De ocurrir lo anterior, el optante incumplidor contratará un abogado para ejercer acciones. Observamos con frecuencia que el optante alega que el contraventor del contrato con opción de compra no fue él, sino el vendedor. En efecto, aducirá que venció el lapso y llegó el día para la firma del contrato de compraventa en el Registro Inmobiliario y, el dueño se negó a firmar el traspaso de la propiedad. Lo demandará por la presunta comisión del delito de estafa. Por ello, sostenemos que el vendedor (dueño del inmueble) debe firmar la venta de forma directa en el Registro Público Inmobiliario y recibir allí, el precio total de la venta: sin arras. El contrato con opción de compraventa sobre un inmueble, exige ser bien redactado. Nuestro más Alto Tribunal de Justicia (TSJ) ha decidido que si del contrato derivan obligaciones para las partes intervinientes, no se trata de una opción de compraventa, sino de un verdadero contrato de venta. ¿Qué significa esto? Quiere decir que el vendedor promitente dejó de ser el propietario del inmueble: desde el día que firmó la opción con arras. El nuevo dueño es el optante comprador, quien pasa a serlo, a cambio de haber entregado sólo parte del precio de la venta, léase, las arras. El contrato con opción de compraventa de un inmueble debe ser revisado por abogados expertos en el área del Derecho Mercantil. La persona que entrega las arras (optante comprador) siempre queda expuesta a que el propietario vendedor se niegue a firmar la venta definitiva en el Registro Inmobiliario. La compraventa de un inmueble (quinta, apartamento o terreno) y la conveniencia de firmar una opción de compra, en cuanto a la protección de nuestros derechos depende de la posición que se ocupe: vendedor o comprador. Como aporte afirmamos: si usted es el dueño del inmueble y desea venderlo, no firme una opción de compraventa, acuda a su abogado de confianza para que le explique las bondades y beneficios de suscribir un contrato de venta de forma directa ante la oficina de Registro Inmobiliario sin riesgo alguno. Las estafas inmobiliarias ocurren cuando el vendedor se obliga a entregar el inmueble para una fecha determinada y no lo hace, esto genera además daños y perjuicios al comprador. La víctima podrá ejercer acciones penales ante el Ministerio Público y el Cicpc.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.