

**PROPIETARIOS PERJUDICADOS AL
VENDER 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 – PROPIETARIOS PERJUDICADOS AL VENDER

El dueño de un inmueble nos pregunta: ¿qué tipo de contrato debe emplearse a la hora de vender un apartamento, quinta o terreno? Al respecto, el contrato más recomendado en la práctica es la opción de compraventa. Una de las partes, llamada "promitente", se obliga en relación a la otra, "optante", a no vender la cosa de su propiedad a una tercera persona, ello, por un tiempo determinado. Mientras corre el plazo, el optante puede (no está compelido) ejercer el derecho de la opción de compra, lo que se traduce en el pago del saldo deudor del precio de venta. 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 nuestro más Alto Tribunal de Justicia: 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 efectos jurídicos ocasiona un contrato de opción de venta mal redactado? La consecuencia es que el vendedor ya deja de ser dueño del bien y pasa a ser un simple acreedor por la diferencia del precio convenido. El nuevo propietario es el optante, quien a cambio de haber pagado las arras o pago parcial del precio, ya es considerado por la ley: nuevo propietario del inmueble. Si lo explicado es sabido de antemano a la firma del contrato por el vendedor, podemos afirmar que éste no se arriesgará a suscribir una opción de compraventa mal redactada. Siendo así, ¿qué contrato favorece a quien desee vender su casa o apartamento? La respuesta está en el contrato de venta pura y simple a ser inscrito de forma directa en la oficina inmobiliaria de registro correspondiente. El día de la firma del contrato definitivo de venta, el vendedor recibirá el precio total mediante cheque de gerencia a su nombre y como contraprestación, entregará al comprador la propiedad del inmueble. Ahora bien, si las partes suscriben un contrato de opción de venta bien redactado: ¿cuál de ellas resultará más beneficiada? En principio debemos responder que será la parte denominada promitente. Esto ocurre porque al vencer el plazo concedido al optante para que pague el saldo del precio de venta, y no lo hace, las arras son propiedad del promitente. Este último, de ser el caso, queda en libertad para disponer de su inmueble y podrá suscribir nuevo contrato con otra persona interesada. Sin embargo, el asunto bajo análisis no es fácil. Ante los tribunales, es frecuente constatar que en la situación reseñada, los abogados del optante ejercen acciones en contra del promitente. El optante manifestará a sus abogados que el día de la firma del contrato de venta definitiva, el vendedor no acudió al registro, por lo que incumplió. Es allí cuando inicia el calvario del promitente vendedor, por cuanto podría verse involucrado en un juicio penal por la presunta comisión de un delito (estafa, fraude). 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 otro individuo.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.