

**COMPRA Y VENTAS DE INMUEBLES
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 Y VENTA DE INMUEBLES

Es importante que el comprador y el vendedor de una casa, apartamento, terreno e incluso, las acciones de una empresa, conozcan sus derechos antes de firmar contrato alguno. La opción de compraventa con arras favorece al comprador, nunca al propietario vendedor. Asimismo, el contrato de arrendamiento beneficia al inquilino y desmejora al propietario. Nuestro Código Civil establece el contrato de comodato en provecho del dueño del inmueble. Recomendamos obtener asesoría jurídica de orden preventiva para evitar daños patrimoniales. El contrato de opción de compraventa sobre una quinta o apartamento debe reunir los requisitos legales, de lo contrario, se corre el peligro de que a cambio de haber recibido sólo una parte del precio, más tarde, el optante sea considerado como nuevo propietario del bien. Existe reiterada jurisprudencia que advierte lo siguiente: aunque las partes denominen al contrato suscrito por ellas como opción de compra, si del texto de la misma deriva que ambas se obligaron, una a vender y la otra a comprar, no se trata de una opción de venta sino de un verdadero contrato de venta. Por lo que una vez firmada la opción en esos términos, el inmueble ha dejado de pertenecer al promitente vendedor para pasar a ser propiedad del optante o quien dio las arras. Entonces, nótese que el optante sólo adelantó parte del precio y ya es considerado por la Ley: dueño del inmueble y como tal, puede exigir la entrega y posesión del mismo. Lo anterior ocurre, debido a la mala redacción del contrato de opción. De igual manera sucede en el ejemplo que adelantamos en materia del comodato. Muchos son los dueños de inmuebles que se lamentan al no poder desalojar al inquilino. Subrayamos que la culpa no es del arrendatario incumplidor de sus obligaciones, parte de la responsabilidad también recae en el propietario. En efecto, el propietario del inmueble no ha debido suscribir un contrato de arrendamiento. Este contrato está concebido para proteger los derechos de la persona que ocupará el inmueble: léase, al inquilino. Cuando se es dueño del local, quinta, apartamento, galpón, terreno u otro inmueble, lo aconsejable es firmar un contrato de comodato. Mediante el comodato sí es posible desalojar al ocupante en cualquier momento, basta la simple solicitud formulada por el comodante o dueño. En nuestro carácter de abogado en Venezuela, al emitir una segunda opinión legal en la auditoría que nos fuera solicitada, expresamos: el deudor siempre goza de la facultad de preservar y proteger sus bienes, no tiene que esperar a que el acreedor lo despoje de ellos. Proteger el patrimonio es una conducta que denota diligencia y responsabilidad ante terceros. El deudor que tiene "blindaje o cúbrase patrimonial": está inmune frente a sus acreedores.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.