

**OPCION DE COMPRA 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

No hay opción de compra, cuando el vendedor se obliga a vender y el comprador a comprar

Al comprar un inmueble (casa, apartamento, terreno), las partes acostumbran firmar una opción de compra. Es de subrayar que si dicho contrato es mal redactado, se trata de una verdadera compraventa. Significa que el "optante" compró y el "promitente oferente" vendió. En la opción de compra, el promitente ofrece por un tiempo determinado, vender el inmueble a la otra parte llamada optante. En la opción perfecta, el optante no está obligado a comprar, él adquiere el derecho de hacerlo, le es potestativo comprar o no. Mientras que el promitente sí está obligado a mantener su promesa de venta por el tiempo pactado, se obliga a no vender a otro. Si el optante decide no comprar, pagará al oferente la cláusula penal y pierde las arras entregadas al dueño del inmueble.

Según la Ley, no hay contrato de opción de compra cuando las dos partes se obligan, una a comprar y otra a vender. Reiteramos, en la opción de compra, el "optante" no está obligado a comprar el inmueble, tiene la posibilidad (potestativo, puede o podrá) de decidir si compra o no, si acepta la oferta del promitente o la rechaza. Hay obligación para una sola de las partes, consiste en una promesa unilateral de venta del promitente u oferente; la otra parte es libre de aceptar o no la oferta. Lo relevante es precisar que el abogado del optante o interesado en comprar, redactará la opción asignando obligaciones recíprocas a las partes, lo que se traduce en una compra venta. Por lo que, a cambio del pago de las arras (treinta por ciento del precio de venta acordado), se entiende que el optante es dueño del inmueble. Por el contrario, el abogado del oferente, inclinará el contrato de opción a su favor, no estipulará obligación para el optante, de esa forma, su representado no ha vendido al firmar la opción. Vencido el término establecido en el contrato, si el optante no compra, se extingue la oferta y el promitente podrá disponer de su inmueble. En ese caso, el optante debe pagar la cláusula penal convenida en la opción, la cual de hecho, ya está en poder del promitente.

No hay opción de compra, cuando el vendedor se obliga a vender y el comprador se obliga a comprar. Este es precisamente el formato de contrato que las partes acostumbran firmar, sin percatarse que lo que hacen es vender el inmueble al suscribir la "opción" en esos términos. Las partes firman un "contrato de opción", se obligan de manera recíproca, pactando modalidades sobre cosa y precio. Si luego surge conflicto entre ellas, los tribunales han sentenciado que hubo venta, y por ser una venta, el inmueble pertenece al optante, quien sólo ha adelantado el precio de las arras, esto es, 30% del precio de venta del inmueble.

La auténtica opción de compra es la promesa unilateral de venta: El vendedor se obliga a vender y la otra parte (optante) es libre de aceptar la oferta del promitente. Una sola de las partes se obliga, la otra tiene una opción de compra, pero no está obligada a comprar. El optante es libre de comprar, ya que si decide no comprar, aplicará la sanción de pagar la multa establecida, llamada "cláusula penal contractual", única indemnización a favor del oferente. Por último, aunque el contrato se denomine opción de compra, será considerado por el tribunal, como una verdadera venta, cuando de su texto se lea: "Prometo vender" y "prometo comprar".

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.