

**OPCION DE COMPRA VS VENTA EN
REGISTRO 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 VS VENTA EN REGISTRO

En los tribunales es frecuente constatar que los abogados del "optante" denuncian al "vendedor" del inmueble (apartamento, casaquinta o terreno) por incumplidor del contrato. El demandante (optante) manifestará que llegado el día de la firma del contrato de venta en la oficina del Registro Inmobiliario, el vendedor no acudió. Se infiere que el vendedor 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 y evitar que se complique aún más la situación. Las dos partes (optante y vendedor) pueden ejercer sus derechos a tiempo para protegerse. Nos preguntan: ¿qué tipo de contrato deberá emplearse a la hora de vender un inmueble? El más usado es el contrato de opción de compra con arras. 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 (pero, no está obligado a ello), esto se traduce en el pago del saldo del precio de la venta. En la verdadera opción de compra, una sola de las partes es quien se obliga; la otra no asume compromiso contractual. Así lo ha resaltado el más Alto Tribunal de Justicia en Venezuela: cuando del contrato surgen 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 produce un contrato de opción de compra mal redactado? La consecuencia es que el promitente (vendedor) deja de ser dueño del inmueble y pasa a ser acreedor por el saldo del precio pactado. De forma que el optante (comprador) a cambio de haber entregado las arras o pago parcial del precio es considerado por la ley como el nuevo propietario y podrá demandar en los tribunales el cumplimiento del contrato de venta para consolidar su propiedad. Cuando el optante entrega las arras al vendedor y más tarde llega el día de la firma del contrato de compraventa ante la oficina de Registro Inmobiliario y la otra parte no asiste: ambos podrán ejercer sus derechos en los tribunales de la República. Por lo general, la parte que demanda primero exigiendo sus derechos obtiene beneficios a su favor.

Abogado Litigante.
Profesor UCV, UCAB y USM.