

**VENTA CON OPCION DE COMPRA  
ABOGADOS EN VENEZUELA CARACAS**

**[www.protejase.com.ve](http://www.protejase.com.ve)**

**[asomivis@gmail.com](mailto:asomivis@gmail.com)**

**+58 0212 753-9207**

**+58 0212 753-4220**

**+58 0212 753-7186**

**+58 0212 753-7258**

## **MANUEL ALFREDO RODRÍGUEZ – VENTA CON OPCION DE COMPRA**

Si usted es el dueño del inmueble 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. Explicamos a continuación las razones y los fundamentos jurídicos de estas afirmaciones. Examinemos varios casos derivados de nuestro ejercicio profesional. El contrato con opción de compra relativo a un 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 pagar el 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 incumplido 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 definitivo de compraventa en el Registro Inmobiliario y, el dueño se negó a suscribir el traspaso de la propiedad. Lo demandará por la presunta comisión del delito de estafa. 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. El nuevo dueño es el optante comprador, quien pasa a serlo, a cambio de haber entregado solo 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 esta área del derecho. 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.

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.