

**VENTA DEL APARTAMENTO HIPOTECADO  
CON OPCION DE COMPRAS Y ARRAS  
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 DEL APARTAMENTO HIPOTECADO CON OPCION DE COMPRAS Y ARRAS**

Es posible la venta del inmueble con hipoteca, aun sin obtener la liberación del acreedor. Siendo así, el nuevo adquirente propietario comprador, se subroga en los derechos y la deuda. Aclarado lo anterior, es de subrayar que el vendedor ignora que no hay opción de compra si las partes pactan que "el vendedor se obliga a vender" y "el comprador se obliga a comprar". Ocurrido esto, cuando el optante entrega dinero en concepto de arras al dueño del inmueble (apartamento o terreno), la Ley señala como nuevo propietario a la persona que hizo ese pago. Nótese que, a cambio de haber recibido un anticipo o arras (ejemplo, treinta por ciento del precio acordado) se ha dejado de ser propietario del inmueble. El verdadero contrato de opción de compraventa prevé determinados requisitos legales. Reiteramos, en la opción de compra, el optante o la persona que entrega parte del precio del inmueble no está obligado a comprar ya que sólo se acuerda la posibilidad o el derecho de decidir si compra o no, si acepta la oferta del promitente o la rechaza. Además las partes del contrato deben asumir la precaución de no incluir en la redacción del texto las palabras: "vendedor y comprador", estas serán sustituidas por las apropiadas: "optante y promitente". La auténtica opción de compra venta es la promesa unilateral de venta que hace el promitente, de allí su nombre. El promitente se obliga a vender respetando dicha oferta siempre por un plazo; y la otra parte (optante) es libre de aceptar la oferta del propietario. Concluimos: 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 ejercer su derecho de comprar el apartamento, casa quinta, galpón o terreno. Si decide no comprar, aplicará la multa pactada en el contrato. La cláusula penal o multa es la única indemnización a favor del oferente o dueño del inmueble. Aunque en el contrato firmado por las partes se lea: opción de compra, este será considerado por el tribunal como una venta si del mismo se evidencia: prometo vender y prometo comprar. Debe acudirse de forma directa al contrato definitivo de venta en el Registro Inmobiliario. Ese día, el comprador paga el precio total y el vendedor firma la transmisión de la propiedad. Así, no hay riesgo o peligro de sufrir un eventual incumplimiento de alguna de las partes. El problema surge cuando firmada la opción, se va acercando la fecha para la firma de la venta en el Registro, y el vendedor se niega a firmar el traspaso. En esa situación: ¿qué podría hacer la persona que ya adelantó dinero o arras? La respuesta es demandar al dueño del inmueble por el incumplimiento del contrato de opción de compra. Esto puede evitarse si las partes hacen uso del contrato de venta definitiva ante el Registro Inmobiliario, sin opción de compra.

Abogado Litigante.  
Profesor UCV, UCAB y USM.