



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO**

**ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS DE OPCIÓN COMPRA VENTA
EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, EN VENEZUELA.**

**AUTOR: Hecyari Elena
Luque Aponte
C.I.: 19.843.127**

SAN DIEGO, JUNIO DE 2018



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA DERECHO**

**ANÁLISIS DE LOS CONTRATOS DE OPCIÓN COMPRA VENTA
EN LOS NEGOCIOS INMOBILIARIOS, EN VENEZUELA.**

CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN

Nombre, firma y cédula de identidad del Tutor Académico

Nombre, firma y cédula de identidad del Primer Jurado

Nombre, firma y cédula de identidad del Segundo Jurado

**AUTOR: Hecyari Elena
Luque Aponte
C.I.: 19.843.127**

SAN DIEGO, JUNIO DE 2018

DEDICATORIA

A Dios todo poderoso, por sus bendiciones en cada momento de mi vida

A mi hijo Marcelo, por ser el principal motor de mi vida e inspiración para culminar mis objetivos.

A mi madre, Yaritza Elena por regalarme la vida todo su amor, esfuerzo y dedicación, mi más grande ejemplo, quien ha sido el pilar principal que me ha dado todo su apoyo incondicional y fortaleza para seguir adelante, muchas gracias, te amo mamá.

A mi padre, Héctor Luque por estar conmigo en momentos difíciles por ser mi amigo y saber cómo orientarme en cada momento de mi vida, gracias papá.

A Yarihec, mi hermana por ser una de mis pilares de apoyo y ser parte de mi formación como persona.

A mis abuelos que han sido mis segundos padres, en especial mi querida abuela Carmen Elena Nieves de Aponte.

A mi tutor el Abogado Fernando Guevara por su valiosa orientación para la realización de esta trabajo y su incondicional apoyo.

Hecyari Luque

RECONOCIMIENTO

Al Abogado Fernando Guevara, mi tutor por su excelente docencia y por su valioso aporte y dedicación, en la elaboración del presente trabajo de investigación,

A cada uno de los profesores que contribuyeron en la formación en el transcurso de mi carrera, por impartirnos tantos conocimientos a lo largo de mi formación.

A nuestra casa de estudio, universidad José Antonio Páez (UJAP), por abrirnos sus puertas y brindarnos el conocimiento.

Hecyari Luque

ÍNDICE GENERAL

	PP.
DEDICATORIA.....	iii
RECONOCIMIENTO.....	iv
INDICE GENERAL.....	v
RESUMEN.....	vi
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULOS	
I. EL PROBLEMA	
1.1. planteamiento del problema.....	3
1.2. formulación del problema.....	6
1.3. objetivos.....	6
1.4. justificación.....	7
II. MARCO TEORICO	
2.1. Antecedentes.....	9
2.2. Bases legal.....	10
2.3. Bases teórica.....	12
2.4. Definición de términos.....	15
III. MARCO METODOLOGICO	
3.1. Tipo y diseño de la investigación.....	18
3.2. Fases metodológica.....	19

IV. RESULTADO

4. Análisis de resultado.....	20
CONCLUSION Y RECOMENDACIONES.....	26
BIBLIOGRAFIA.....	30



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA DERECHO**

**ESTRUCTURA DE COSTO EN LA ELABORACIÓN DE LOS
PRODUCTOS DE LA EMPRESA CHOCO CHURROS VALENCIA, C.A.**

Autores:

Hecyari Luque
C.I:19.843.127

Tutor: Abg. Fernando Guevara
Fecha: Agosto Del 2018

RESUMEN INFORMATIVO

Este trabajo de investigación tiene como objetivo general Analizar los contratos de opción compra-venta en los negocios inmobiliarios, en Venezuela. El problema surge debido hay que existen diversas posiciones a nivel jurisprudencial en donde también ha surgido la posibilidad de considerar la opción compra-venta como un contrato de venta y otras más reciente que no, para lo cual se hace necesario plantear la naturaleza jurídica del contrato de opción de compra-venta en Venezuela. Metodológicamente será una investigación descriptiva y documental.

Descriptores: contratos opción-compra venta

INTRODUCCIÓN

El presente informe preliminar de pasantías tiene como objeto brindar de forma detallada los pasos y técnicas esenciales utilizadas por el estudiante a lo largo del proceso de las pasantías es realizar análisis de los contratos de opción compra venta en los negocios inmobiliarios.

El propósito de la investigación es alcanzar los objetivos en la investigación, realizando así una serie de indagaciones que ayudaran al estudiante al crecimiento profesional en el área del Derecho, teniendo como fin primordial un conocimiento amplio en lo que respecta a los contrato de opción de compra venta de un inmueble hipotecado, y a su vez verificar que esto se encuentre establecido en el marco jurídico del Código Civil.

Por consiguiente adquirir una serie de conocimientos que contribuyen en la formación personal, que servirán al estudiante a lo largo de su carrera y ejercicio profesional, donde se desempeñó en la realización de una investigación documental, producto de una revisión legal y teórica con relación al tema.

En este orden de ideas, para cumplir a cabalidad con las formalidades establecidas por la Universidad “José Antonio Páez”, para optar por el título de Abogado. Para la presentación del trabajo de grado, la estructura formal constara de cinco (5) capítulos los cuales se encuentran detallados de la siguiente forma:

Capítulo I, Se presentara en este capítulo lo correspondiente al planteamiento del problema, formulación del problema, objetivo tanto general como específicos, justificación, alcance y las limitaciones, que se presentaron a lo largo del desarrollo del trabajo de grado.

Capítulo II, Contendrá lo referente al marco referencial conceptual, donde están establecidos los fundamentos teóricos, divididos en cuatro partes; como lo son los antecedentes, bases teóricas, divididos en cuatro partes; como lo son las bases legales y los términos básicos, que son indispensables para la mayor comprensión de la información contenida en la investigación.

Capítulo III, Este capítulo expondrá las fases metodológicas, con las técnicas y diseño que se llevaron a cabo para la obtención de información para lograr la estructura adecuada del informe final de pasantías.

Capítulo IV, en este capítulo se presentaran el análisis, conclusiones y recomendaciones sobre la investigación realizada referente al análisis del los contrato de opción de compra venta.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

2.1 Planteamiento del Problema

Los arreglos entre dos o más personas generalmente están regidos por los contratos. Históricamente los romanos definieron a los contratos como un acuerdo de voluntades fuente de consecuencias jurídicas como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones. En el caso de Venezuela y el derecho actual, el código civil en el artículo 1.133 establece que, el contrato es una convención entre dos o más personas para construir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellos un vínculo jurídico. Por lo tanto el contrato constituye un valioso instrumento jurídico para las relaciones sociales y económicas del hombre, debido a que todos contratan para satisfacer sus necesidades, convirtiéndose la voluntad de las partes ley para los contratantes.

En este orden de ideas, es importante señalar que, se entiende por venta la acción y efecto de vender, para este caso específico, se hace referencia a la enajenación de un inmueble el cual se materializa a través de un contrato de compra venta, la venta en carácter general consiste en el proceso de persuasión de un cliente ante la perspectiva de que adquiera un bien previo precio pactado. De igual forma, es de relevancia destacar que en el pasado Los Romanos definían a los contratos de compra venta como, acuerdos consensuales en donde se transmite la propiedad a cambio de una suma de dinero.

En este contexto, de acuerdo a lo antes mencionado, se puede establecer que los contratos de compra-venta, es el contrato mediante el cual una persona llamada vendedor se obliga a transferir y garantizar la propiedad (inmueble) a una persona llamada comprador, la cual se obliga a pagar al vendedor su precio en dinero.

Por otro lado, modernamente para el derecho venezolano el contrato, es un es un esquema genérico que se ha adaptado a las necesidades de la sociedad dependiente de los productos bienes y servicios que las partes involucradas requieran adquirir o contratar a través de dicho contrato; sin embargo debe predominar los elementos para la validez del mismo, como lo son su legalidad, el consentimiento, el objeto y el precio.

Por consiguiente, en materia inmobiliaria o adquisición de inmuebles, ante lo complejo del tema y de acuerdo a las dinámicas propias de la sociedad, para efectuar o llevar a cabo la negociación de un bien inmueble se desarrollaron a través del tiempo diversas modalidades especiales de la venta, como lo son el termino suspensivo que requería el cumplimiento de una condición para el nacimiento de la obligación, o el “pactum de contrahendo” que se consideraba un pre-contrato o contrato futuro que al concluir da lugar al contrato definitivo o los contratos preparatorios, que consisten en el acuerdo de voluntades que lleva implícita la promesa de celebrar un contrato futuro; Sin embargo a pesar de que existe antecedentes históricos en el derecho Romano sobre la aplicación de estos contratos no existe una definición clara y estrictamente específica sobre los contratos preparatorios, ni era una figura contractual independiente.

En este sentido, en la esfera de los contratos la opción compra-venta, en base a su formación dichos contratos se pueden ubicar dentro de los contratos preparatorios o también denominados promesa; anteriormente se hizo mención que los contratos preparatorios es la promesa de celebrar un contrato futuro, mediante este contrato se contraen obligaciones para el futuro, pero al mismo

tiempo se deja abierta la posibilidad de un desistimiento legítimo, por lo cual se pueden asemejar a los contratos bajo condición suspensiva pero no se pueden identificar con ellos y otro de los aspectos determinantes son los móviles que llevan a las partes a contratar.

En consecuencia, se puede puntualizar que cuando se habla de un contrato opción-compra venta se está frente a los ya mencionados contratos preparatorios o promesas, es decir que esta figura jurídica es modalidad de los contratos preparatorios, figura perfectamente válida y lícitos en el derecho venezolano, aun cuando en el código civil no está regulado expresamente, a diferencia de otras legislaciones del mundo.

Por otra lado, en el derecho moderno internacional, existen países que han avanzado en esta materia, ya que este tipo de contratos (preparatorios) son comúnmente aplicados antes de formalizar una compra venta, en países como Francia, Italia y Perú su ordenamiento jurídico interno, reconocen la aplicación de dicho contrato y esta normado su aplicación. Por ejemplo Perú, en su código civil “El Art. 1414 del C.C. lo define como el compromiso de las partes de celebrar un contrato definitivo en el futuro”.

En este sentido, en materia inmobiliaria en Venezuela, la opción compra-venta (contrato preparatorio o promesa) se ha convertido en una de las herramientas jurídicas más prácticas utilizada por la sociedad en la adquisición de bienes inmuebles, en la búsqueda de consagrar su derecho constitucional a la vivienda. En algunos casos los ofertantes, pueden presentar obstáculos económicos por no disponer de la capacidad financiera suficiente para ejecutar pago de contado o bien sea algún motivo excepcional de las partes que los imposibilite, por lo que conlleva a requerir la constitución de una obligación patrimonial a plazos para formalizar la negociación inmobiliaria, con finalidad de celebrara el contrato definitivo de venta.

En virtud de esta modalidad de contratos es de gran relevancia determinar uno de los elementos principales conformantes de dichos contratos, como lo es las arras; la cual consiste en una garantía dada para la formalización del contrato el cual tiene dos variables, uno es en caso incumplimiento de contrato las arras serán tomadas como indemnización como penalización y dos al ejecutar el contrato el contrato las arras se imputan al precio. De igual manera este elemento se puede configurar de acuerdo a lo que dispongan las partes.

Es importante resaltar como aspecto fundamental de la investigación, que este tema ha causado confusión dentro del derecho patrio, una de ellas es como caracterizar la opción compra venta, en vista de que la ley no la clasifica.

En este mismo orden de ideas y han surgido diversas posiciones a nivel jurisprudencial en donde también ha surgido la posibilidad de considerar la opción compra-venta como un contrato de venta y otras más reciente que no, todo esto con el fin de brindar seguridad jurídica en este campo de la adquisición de bienes inmuebles.

Por lo antes expuesto en la descripción del planteamiento del problema, surge de acuerdo a lo expresado, la siguiente interrogante:

1. ¿Cuál es la naturaleza jurídica del contrato de opción de compra-venta en Venezuela?

2.2 Objetivos de la Investigación

2.2.1 Objetivo General

Analizar los contratos de opción compra-venta en los negocios inmobiliarios, en Venezuela.

1.2.2 Objetivos Específicos

- § Identificar las características de los contratos de opción compra-venta.
- § Estudiar la legislación venezolana que regula los contratos de opción compra-venta.
- § Precisar la naturaleza jurídica de la opción compra-venta en los negocios inmobiliarios en Venezuela.

2.3 Justificación

Es necesario analizarlos contratos opción compra-venta, debido a que es una herramienta jurídica comúnmente aplicada en los negocios inmobiliarios, que aun cuando permite ejercer el principio de libertad contractual y desarrollar cláusulas dentro del marco jurídica, pero a su vez las partes desconocen sus efectos, por lo tanto es de gran importancia estudiar su aplicación dentro del marco jurídico y dilucidarlos vacíos legales que puedan conducir a una controversias legal, por lo tanto al desarrollar este tema se conocerá los medidas para llevar a cabo correctamente los contratos de opción a compra venta.

De la misma manera, la presente investigación es posible al estudiar la legislación venezolana, la doctrina y jurisprudencia, en vista de que se ha adoptado distintas posiciones entorno esta figura jurídica. En concreto el estudio permitirá establecer las características y términos generales para ahondar y conocer sobre los contratos de opción compra-venta, por consiguiente permite establecer su esencia, procedencia jurídica y criterios establecidos para el cumplimiento de este tipo de contratos.

Por lo tanto, contribuye con la sociedad en general a esclarecer las dudas sobre esta figura jurídica y su utilidad, para diferenciarlo de otros contratos y aplicarlo de manera adecuada en las transacciones inmobiliarias y

bajo qué supuesto o situaciones se puede aplicar de manera conveniente para las partes, apegado a los principios de equilibrio, justicia y transparencia.

Así mismo, aportar al derecho venezolano sobre la efectividad jurídica del contrato de opción-compra venta, y por consiguiente que características se requieren para conformarlo, dentro de que categoría se puede ubicar y mediante que garantía corresponde establecer en dichos contrato como indemnización en caso de incumplimiento. Esta investigación estará apegada a las normas metodológicas para realizar aportes futuros en la materia.

2.4 Alcance

El alcance de esta investigación está orientado a analizar los contratos de opción-compra venta, su utilidad, efectividad, marco jurídico así como las características, aplicados en las transacciones para la adquisición de bienes inmuebles.

2.5 Limitaciones

Con respecto a las limitaciones que presenta este trabajo de investigación, son inexistentes debido a que el investigador tiene la disposición de realizar la investigación en el tiempo establecido y cumplir con los objetivos trazados, con respecto a los recursos materiales tampoco representa una restricción debido a que presupuestariamente son viables para su ejecución y la información para el desarrollo de la misma es accesible.

CAPÍTULO II

MARCO REFERENCIAL CONCEPTUAL

2.1 Antecedentes de la investigación

Conocer sobre el análisis de los contratos de opción de compra-venta, permite establecer la naturaleza jurídica y aplicación en las actividades inmobiliarias de la nación, de una forma segura y adecuada al derecho, por lo que hace necesario vincular con diversos estudios. Por lo tanto, los antecedentes se relacionan con investigaciones previas, que aportan contenido en la investigación en desarrollo, es decir que guardan vínculo con la problemática planteada. A continuación se presentan algunos trabajos que se relacionan con la investigación:

Eli Saúl López (2014), en su trabajo de grado para optar por Abogado, presentado en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad José Antonio Páez.

De acuerdo a la investigación antes mencionada, titulada “Análisis de los contratos de opción compra venta para su otorgamiento ante una oficina notarial”, cuyo objetivo general es: Analizar de los contratos de opción compra venta para su otorgamiento ante una oficina notarial, utilizando una investigación de tipo documental.

En su conclusión, establece la diferencia de los contratos de venta con los contratos de opción a compra, aun cuando ambos poseen los mismos elementos, estableciendo que el primero es un contrato definitivo a través del cual se transmite la propiedad de manera definitiva; mientras que por contrario,

en el contrato de opción de compra venta queda a facultad de las partes de celebrar finalmente el contrato compra venta.

Angely Díaz y Paola Maestre (2013), presentado en la en la Facultad de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales de la Universidad Rafael Urdaneta.

En el “Análisis de los contratos de opción compra venta como mecanismo de la transmisión de la propiedad a la luz de los diversos criterios jurisprudenciales”, cuyo objetivo es: Analizar de los contratos de opción compra venta como mecanismo de la transmisión de la propiedad a la luz de los diversos criterios jurisprudenciales, utilizando una investigación de tipo documental.

En el análisis jurisprudencial, en cuanto a la variación de los criterios en cuanto a la aplicación de la opción compra venta, determinan que sus diversos criterios más que atender un aspecto jurídico y esclarecer las nociones jurídicas de este contrato, han sido por razones políticas, por el alto costo de las viviendas y se observo como el sistema de justicia favorecía al comprador, siendo más beneficioso para el vendedor cumplir con la clausula penal. Como resultado variando este sistema contractual el cual genera confusión en la sociedad.

2.2 Bases Legales

Constitución de la república bolivariana de Venezuela (2009)

“Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de

utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.”

De tal forma, la primera parte del articulado permite a la sociedad a disponer de sus bienes, en este caso a ofertarlo con la finalidad de pactar una venta a través de una organización inmobiliaria. Así mismo iniciar la transacción con un pre-contrato como figura jurídica válida en Venezuela.

Código Civil Venezolano (1982)

“Artículo 1.133. El contrato es una convección entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellos un vínculo jurídico.”

En la actualidad el contrato es un esquema genérico en el cual el elemento predominante es el consentimiento o acuerdos de voluntades, el cual crea obligaciones y vínculo jurídico protegido por la ley. Cabe destacar que la formación de se origina por la integración de dos etapas sucesivas y casi simultáneas, que son: la oferta y la aceptación. En la esfera patrimonial la voluntad de las partes es ley, se considera que los contratos tiene la más amplia libertad de pactar lo que convenga a sus intereses, interviniendo a ley únicamente como supletoria de esa voluntad, en base al principio de la autonomía de la voluntad de las partes, a pesar de posiciones doctrinales que establecen que esa libertad absoluta no existe, en vista de que el derecho patrimonial se considera un interés colectivo y ha perdido terreno por la restricciones del estado.

“Artículo 1.141. Las condiciones requeridas para la existencia del contrato son: 1º Consentimiento de las partes; 2º Objeto que pueda ser materia de contrato; y 3º Causa lícita.”

Estas condiciones son elementales para la formación del contrato, y son indispensable a la propia figura de los contratos a modo q a la falta de uno de ellos impido la formación del mismo, lo hace inexistente.

2.3 Bases Teóricas

El Contrato

Dentro de las relaciones sociales y las económicas del hombre, el contrato constituye un valioso e imprescindible instrumento. Consiste en un acuerdo de voluntades mediante el cual una parte se obliga para con la otra a dar, hacer o no hacer, vale decir a entregar bienes, prestar servicios o abstenerse de hacer algo. El contrato crea obligaciones pero también puede modificarlas o extinguir las anteriormente establecidas.

Formación de los Contratos

§ **La oferta:** es el acto mediante el cual una de las partes propone a la otra, expresa o tácitamente, la celebración de un contrato.

§ **La aceptación:** es la declaración de voluntad formulada por la persona a quien va dirigida la oferta, expresando su adhesión.

Elementos constitutivos del contrato

Son aquellos componentes del contrato que son indispensables para su formación, existencia y validez, a continuación tales como:

§ **Consentimiento de las Partes:** es la coincidencia de dos declaraciones de voluntad que procediendo de diversos sujetos capaces, se unen concurriendo en un fin común.

§ **Objeto que Pueda ser Materia de Contrato:** el objeto de un contrato es producir una o varias obligaciones de dar, hacer o no hacer, es decir el objeto del contrato puede consistir en dar cosas presentes o futuras, o en hechos positivos o negativos.

§ **Causa Ilícita:** la razón que motive a la celebración de un contrato debe ser una razón legal.

Contrato Opción Compra Venta

Según Ramírez Luis (2018), se trata de un contrato primario otorgado donde se conviene sobre el bien a ser vendido, precio y tiempo de duración, no representa un acuerdo definitivo, pues ese consentimiento recíproco sobre el contrato definitivo existe o coexiste cuando el optante decide ejercer la opción de compraventa. Así mismo una de las características principales de este tipo de contratos es plasmar una cláusula penal que recaiga en la parte que incumpla con su promesa.

Es un contrato bilateral, en donde se obligan por medio de cláusulas a cumplir con lo pactado, pero que sin embargo no representa la celebración del contrato definitivo. Al momento de ejercerse la opción de compraventa, se acepta la oferta a través de otra manifestación de voluntad y tiene los elementos de un contrato compra venta los cuales son Precio, Objeto y Consentimiento.

Elementos de la Opción Compra Venta

§ El objeto de compra

§ precio

§ Plazo de la opción.

§ Garantía

Obligaciones

Jurídicamente la obligación está constituida por una conducta o actividad determinada, cuya ejecución se le impone a una persona aun por encima de su voluntad. Lleva implícita una noción de coercibilidad, y puede ser de la más variada índole según sea regulada por las diversas normas del derecho.

Define Massineo, la obligación como una relación entre o dos o más sujetos (al menos) en virtud de la cual uno de ellos (deudor, llamado a veces promitente) queda obligado, esto es, sometido a un deber, o comprometido frente a otro a cumplir una prestación, ósea desarrollar una actividad patrimonialmente valorable.

Modernamente, se considera a la obligación como un vínculo jurídico en virtud del cual una persona denominada deudor, se compromete frente a otro denominado acreedor, a ejecutar en su beneficio una determinada prestación de dar, hacer o no hacer, valorable en dinero.

Obligaciones con Clausula Penal

Hay obligaciones con clausula penal cuando el deudor, para asegurar de la obligación, se compromete a dar hacer o no hacer, en caso de la inejecución o retardo del cumplimiento.

Así mismo en la caso de los contratos de opción compra venta, como es un contrato bilateral en donde las partes están obligadas de diferente formas, en este caso el comprador a entregar las cuotas o pagos y el vendedor a mantener la promesa dentro del lapso convenido.

Otro lado, el código civil venezolano lo define como la compensación de los daños y perjuicios causados por inejecución de la obligación principal.

Efectos de la Opción-Compra Venta Inmobiliaria

§ Para el concedente de la opción, no puede disponer del inmueble sobre el cual recae la obligación una vez contratado, a respetar el plazo de vigencia del contrato y a cumplir con las obligaciones contraídas si ese fuera el caso, como por ejemplo a tramitar algún documento gubernamental indispensable para la venta como ficha catastral, pago de impuestos, entre otros. Por otro lado tiene derecho a exigir el pago de lo abonado si así fue pactado o a exigir el cumplimiento de una de las cláusulas pactadas.

§ El beneficiario de la opción contrae deberes como abonar el pago pactado y cumplir con las obligaciones contraídas y las acciones deben realizarse dentro del plazo pactado en la opción que será el mismo término de la caducidad.

Una vez cumplidas las obligaciones la opción compra venta, se le da paso al documento definitivo en este caso la compra venta del inmueble que es donde se materializa la transmisión de la propiedad objeto del contrato.

2.4 Términos Básicos

Consiste en dar el significado preciso y según el contexto a los conceptos principales, expresiones o variables involucradas en el problema formulado. Según Tamayo (2009), la definición de términos básicos "es la aclaración del sentido en que se utilizan las palabras o conceptos empleados en la identificación y formulación del problema."

En este orden de ideas, significa en presentar de acuerdo al contexto de la investigación, los conceptos principales o expresiones involucradas en el

problema formulado. Ya que es la aclaración del sentido en que se utilizan las palabras o conceptos empleados en la identificación y formulación del problema.

Arras: Señal o cantidad que se da como garantía en algunos contratos.

Contrato: Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones. Dice que “hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos” Guillermo Y Guillermo (2004) Diccionario Jurídico Elemental.

Inmuebles: Se consideran inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él. Guillermo Y Guillermo (2004) Diccionario Jurídico Elemental.

Obligación: es el vínculo jurídico mediante el cual dos partes (acreedora y deudora) quedan ligadas, debiendo la parte deudora cumplir con una prestación objeto de la obligación. Dicha prestación puede consistir en dar, hacer o no hacer, teniendo que ser en los dos primeros casos posibles y lícitos.

Plazo: jurídicamente es el tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico, usualmente el nacimiento o la extinción de un derecho subjetivo o el tiempo durante el que un contrato tendrá vigencia

Venta: del latín vendita, venta es la acción y efecto de vender (traspasar la propiedad de algo a otra persona tras el pago de un precio convenido)

CAPÍTULO III

MARCO METODOLOGICO

3.1 NIVEL Y DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

3.1.1 Nivel de la Investigación

El nivel de la investigación se refiere al grado profundidad con que se aborda un fenómeno u objeto de estudio.

El análisis de los contratos de opción compra-venta en los negocios inmobiliarios en Venezuela, están enmarcados dentro del tipo de investigación descriptiva, Fidias Arias (2005) define a la investigación descriptiva como: “la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere”. Es decir la investigación se desarrolla a través del análisis de los contratos de opción de compra-venta, realizando un trabajo indagatorio para la caracterización, clasificación, propiedades y elementos involucrados en el objeto de estudio de investigación de este planteamiento,

3.1.2 diseño de la investigación

El diseño de la investigación es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado.

Para el avance del presente trabajo de grado es pertinente el diseño de investigación tipo documental, son los textos jurídicos, decisiones vinculantes, doctrinas y antecedentes, los cuales responderán al planteamiento del problema, para Fidiás Arias (2005) define a la investigación documental como: “proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios (información extraído de obra de otros investigadores), en fuentes documentales. Como toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos”. Por lo tanto, es el recurso utilizado por el investigador según los diferentes escritos, documentos, leyes, jurisprudencia que permitan el desarrollo de los objetivos de la investigación y sustentaran propiamente la investigación.

3.1.3 Fases de la Investigación

Fase I: Identificar las características de los contratos de opción compra-venta.

Como aspecto primordial es de gran importancia poder establecer los aspectos y nociones generales de las opciones compra-venta, a través de las conceptualizaciones, teorías, doctrinas y jurisprudencia, el cual permite desarrollar ampliamente efectivo del tema a tratar y establecer las características principales. De esta forma usando mecanismos de investigación y documentación, incluso explorando la normativa legal de otros países que han analizado esta modalidad de contratos, para constituir conceptos y fundamentos que aportan en el campo del derecho y los contratos.

Fase II: Estudiar la legislación venezolana que regula los contratos de opción compra-venta.

En esta segunda fase, luego de obtener nociones claras del tema a tratar y de qué tipo o modalidad de contratos se estudia, es fundamental indagar en la legislación venezolana para determinar los parámetros legales

que permiten a la formación de estos contratos en particulares y bajo que elementos legales están enmarcados. Por consiguiente es vital estudiar el Título II de las Obligaciones, Sección I, de los Contratos del Código Civil Venezolano, su artículo 1.133 y siguientes; por otro lado, aun a pesar de que no especifica los contratos preparatorios o las opciones compra-venta, el código civil de manera amplia permite la libertad contractual siempre y cuando este apagada a la norma y contenga los elementos fundamentales para su formación.

Fase III: Precisar la naturaleza jurídica de la opción compra-venta en los negocios inmobiliarios en Venezuela.

En cuanto a la fase tres, mediante la recolección de información, luego de conocer las generalidades y ordenamiento jurídico correspondiente, es pertinente conocer la esencia jurídica del tema, para el cual ayuda conocer las posturas jurisprudenciales vigentes y vinculantes que en conjunción con el código civil, concede lograr establecer los requisitos legales, garantías y efectos; marcando las diferencias de los contratos de ventas definitivas y los supuesto de aplicación.

CAPITULO IV

ANÁLISIS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

De acuerdo a la investigación realizada sobre el análisis de los contratos de opción compra-venta en los negocios inmobiliarios en Venezuela, el presente capítulo corresponde presentar los resultados y conclusiones obtenidos en la misma de manera clara y precisa.

Fase I: Identificar las características de los contratos de opción compra-venta.

Las opciones compra venta son contratos innominados perfectamente lícitos en el derecho venezolano, aun cuando a diferencias de otras no esté regulado expresamente en la legislación, produce el vinculo jurídico de acuerdo al principio de autonomía contractual, en donde las partes pueden formar un contrato siempre y cuando las obligaciones de este surjan dentro del orden jurídico y las buenas costumbres.

De igual manera, el contrato de opción de compra venta es un contrato preparatorio, que concede a las partes la opción de decidir de celebrar o no un contrato determinado en el futuro, en el cual de igual forma se han determinado sus elementos y clausulas.

Por lo tanto el contrato de opción, es un contrato que puede conducir, pero no necesariamente a la conclusión de un contrato, en este caso en el contrato de venta de un inmueble determinado, como ya se menciono antes, apegado el principio de autonomía contractual contemplado en el código civil venezolano.

Características de los Contratos de Opción Compra Venta:

§ **Bilateral o unilateral**, La Obligación recae sobre ambas partes.

§ **Oneroso**, las partes tienen obligaciones y ventajas económicas recíprocas.

§ **Formal**, siempre se ha de constar de forma escrita y contendrá todo los elementos del contrato definitivo.

§ **Innominado**, no está tipificado en la ley.

§ **Consensual**, debe tener el consentimiento.

§ **No traslativo**, no transmite la propiedad.

Fase II: Estudiar la legislación venezolana que regula los contratos de opción compra-venta.

La legislación correspondiente que fundamenta la formación de este tipo de contratos es el código civil venezolano en donde, partiendo de la libertad de contratar se presentan una serie de artículos que concuerdan con sus elementos que la formación del mismo.

De acuerdo con lo antes mencionado, el artículo 1.133 establece que: *“El contrato es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico”*, este caso dichos contratos constituyen un vínculo jurídico. Asimismo, se refiere a que el contrato es una cuerdo de voluntades que da origen a obligaciones, sin limitación alguna o especificando a qué tipo de contratos se refiere, sino que dentro de este articulado enmarca a todo los contratos que se puedan pactar, en concordancia con el artículo 1.155, el cual establece dentro del objeto del

contrato que debe ser lícito, posible y determinado, es decir se refiere a que la obligación contraídas por las partes no debe estar prohibida de manera imperativa por normas de orden público.

De igual manera, el artículo 1.159, establece que los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes, por lo tanto debe cumplirse de la forma como se pacto, y de no poder ser así son las mismas partes en mutuo consentimiento o acuerdo los que deben terminar el contrato o por contrario se aplica la fuerza de ley, a través de un juicio de manera más idónea para la resolución del contrato.

En este mismo orden de ideas, otro de los elementos legales que se encuentran contemplado dentro de estos contratos es la clausula penal, contemplado en el artículo 1.257 del código civil venezolano, en donde su finalidad es asegurar el cumplimiento de la obligación, en caso de inejecución o retardo en el cumplimiento, la cual se materializa a través de la indemnización por los daños ocasionados por la inejecución de la obligación principal.

De acuerdo con lo antes mencionado, por ejemplo en la compra de inmuebles el ofertante paga un anticipo del precio del inmueble al propietario, en caso de no llevarse a cabo el contrato por el incumplimiento de algunas de las partes en el plazo establecido, se corre riesgo de accionar la clausula penal, en caso de ser en favor del propietario del inmueble, este tiene la potestad de retener la cantidad de dinero dada más un porcentaje sobre dicha cantidad entregada por el ofertante, que puede ser entre el cincuenta por ciento (50%) al cien por ciento (100%) (Porcentajes altos por sistema económico actual del país en donde la inflación es elevada) y la misma debe ser pagada en un lapso establecido dentro del mismo contrato. Si por contrario es el propietario quien incumple debe entregar la totalidad del anticipo entregado más el porcentaje establecido. Por lo cual se entiende que el porcentaje sobre el pago representa la indemnización.

Fase III: Precisar la naturaleza jurídica de la opción compra-venta en los negocios inmobiliarios en Venezuela.

Antes de la formación del contrato se presentan los elementos como lo son la oferta y la aceptación, que como tal no constituyen el contrato pero si son los primeros indicios para su formación.

En este sentido, la formación de los contratos es la etapa comprendida desde el momento en el cual una de las partes experimenta el deseo ó la necesidad de contratar hasta el momento en que se perfecciona con la concurrencia de integración de las voluntades de todas las partes. En la práctica real de la compra de inmueble ya el precio está estipulado usualmente el comprador o interesado oferta y el propietario puede rechazar, contra ofertar o aceptar. Una vez pactado el precio proceden a la formación de un contrato formal de manera preparatoria si la entrega material de inmueble no es posible de manera inmediata.

En este orden de ideas, para la formación del contrato, o para su existencia deben concurrir tres elementos como los son el consentimiento de las partes, objeto que puede ser materia de contrato y la causa lícita; en relación con el artículo 1.141 del código civil venezolano, que sin la existencia de alguno de ellos impide la formación del contrato, el cual se traduce que el contrato debe tener la manifestación de voluntad de las partes y las partes en el contrato deben ser capaces, de igual manera debe recaer sobre obligaciones de dar, hacer o no hacer, que sean precisas o determinadas y que además esta obligación tenga fundamento legal, es decir que sean lícitas.

Por otro lado, es relevante destacar que este tipo de contratos en el código napoleónico están regulados y normados, a diferencia del código civil venezolano que permite el principio de la autonomía contractual, este concepto se refiere a que las partes pueden pactar las obligaciones que deseen siempre

y cuando estas sean licitas, como antes mencionamos. Siendo denominados en el derecho moderno como contratos innominados, es decir que no ha sido previsto por el legislador y por ende no está tipificado en la ley.

En relación con la anterior, también es importante destacar que una de las piedras angulares para la formación de estos contratos, es que son consensuales debido a que las partes son libres de constituir las obligaciones que deseen, a través de sus cláusulas en la cuales deben estar contempladas las formalidades estipuladas ya sean iguales al del ordenamiento jurídico o no pero con antes se menciona deben ser posible legalmente, esto se traduce en que no debe estar expresamente prohibido en la ley o que atente con el orden público, las buenas costumbres o vulnere el derecho de un tercero.

En virtud de lo antes mencionado, es de gran relevancia también conocer los criterios jurisprudenciales, para lo cual se trae a colación la sentencia N° 878 de Sala Constitucional Tribunal Supremo de Justicia de fecha 20 de Julio de 2015.

En la referida jurisprudencia, abandona criterio adoptado sentencias anteriores en las cuales equiparaban a las opciones de compra venta como contratos definitivos de venta por concurrir en ellos el consentimiento, objeto y precio, estableciéndose en dicha sentencia lo contrario, plasmando en esta decisión “que no deben considerarse los contratos de opción de compra venta una verdadera venta, sino contratos preparatorios aun cuando llenen los requisitos de consentimiento, objeto y precio”

En este sentido, la jurisprudencia venezolana reconoce que en el contrato opción de compraventa de inmuebles, se presentan de manera anticipada algunos efectos del contrato definitivo, tales como la adelanto de buena parte del precio o la inmediata ocupación del inmueble por parte del promitente comprador., y siempre se requerirá de otra manifestación de voluntad para que ocurra el efecto traslativo. Así, los acuerdos relativos a la

anticipación de efectos del contrato de compraventa generan obligaciones derivadas del preliminar, sin que por ello se trate de la compraventa definitiva.

De tal manera, que la sala resalta que estos contratos se pueden realizar aunque no estén expresamente regulados por el Código Civil, ya que las partes son libres de determinar y darle contenido a sus intereses como mejor les convenga, por el principio de autonomía de la voluntad, siendo un contrato innominado que está reconocido en el artículo 1.140 del Código Civil. Así, este contrato tiene por objeto un contrato futuro de contenido variable e indeterminado a priori, por cuanto su contenido se especifica caso por caso, por lo que se adapta o puede preceder a cualquier contrato (el “definitivo”, que tendrá un efecto extintivo de la obligación de contraer y constitutivo de sus efectos normales).

En razón de lo anterior, también establece que los jueces de la República, deben revisar y observar de forma individualizada los elementos, términos, características y condiciones establecidas en cada uno de los contratos sometidos a su conocimiento, a los fines de determinar su naturaleza, independientemente de la denominación que se le haya dado al mismo por las partes, y notar si se trata de un contrato preliminar, una promesa u otro tipo de contrato, para establecer los efectos y consecuencias debidas del contrato realmente suscrito, de conformidad como lo señala el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil.

RECOMENDACIONES

1. En primer orden, se recomienda que el abogado que redacte el documento lo debe hacer de una forma equilibrada y justa, para no viciar la negociación.
2. Las clausulas deben ser muy específica ante las situación que puedan presentarse en la negociación del inmueble, evitando así vacíos legales y luego

ante un controversia legal se deba aplicar las normas del código civil de manera supletorias.

3. El espíritu y la esencia de contraer este tipo de contratos es luego poder materializar la venta definitiva, sin embargo no se debe menospreciar este tipo de contrato y concebirlo de una forma más ligera, para la cual las partes interesadas deben realizar todas las gestiones necesarias para verificar y constatar de que no existan vicios ocultos en la cosa, es decir el saneamiento del inmueble. Por ejemplo que el metraje de inmueble corresponda al estipulado en el documento de propiedad o la cantidad de puestos de estacionamiento.

4. Es de gran importancia fijar el plazo de la negociación, a los efectos de determinar el tiempo de vigencia de la negociación.

5. En este sentido es fundamental establecer la cláusula penal dentro del contrato, como una garantía en caso de incumplimiento para cubrir los daños ocasionados por una de las partes a la contraria.

6. De igual manera es responsabilidad del abogado y agentes inmobiliarios (en el caso de estar éste involucrado), de asesorar a las partes involucradas en la negociación, respecto al contrato que se pacta, de informar los efectos del mismo.

7. Se exhorta a las partes a que todas sus acciones queden debidamente registradas y comprobables, en el caso específico del pago, si se ha realizado pagos parciales (cuotas) las mismas se puedan comprobar a través de recibos emitidos de manera inmediata, por otro lado a favor del propietario el promitente debe firmar como recibo y conforme el recibo.

CONCLUSION

Del análisis de la presente investigación en relación con la doctrina y la jurisprudencia, se entiende que la formación de los contratos de opción de compra venta, son perfectamente validos dentro de la régimen jurídico venezolano, aun cuando no estén contemplado dentro de la misma, todo esto en virtud del principio de autonomía contractual o voluntad de las partes. En sentido este es el fundamento inicial el cual permite la formación de dichos contratos, y al momento de alguna controversia judicial para la resolución del mismo el juez debe evaluar de manera independiente la esencia del contrato y si algún aspecto no se estableció dentro del contrato aplicar de forma supletoria la ley, para dar cumplimiento al mismo.

En virtud de los antes mencionado, el derecho venezolano reconoce la formación progresiva de los contratos en la ventas de inmuebles, para lo cual se ha comprendido que la opción compra venta es un contrato preliminar, el cual se resume en ser un contrato innominado, que tiene por objeto la obligación de las partes, ya sea de una de ellas o ambas, de cooperar para la celebración de un contrato futuro especificado en el preliminar, generando en cabeza de los intervinientes la obligación de prestar el consentimiento (obligación de hacer), en un segundo momento o tiempo para la conclusión de un contrato definitivo que las partes no pueden o no desean aún concluir.

En este sentido, las partes en ejercicio de la autonomía contractual pueden celebrar un contrato preliminar, pre contrato, ante contrato o promesa; el cual consiste es ser un contrato preparatorio que perfila el cumplimiento de un contrato definitivo, es decir es un contrato se contrae con finalidad de celebrar un contrato futuro en el cual de forma general se establece reglas generales para perfeccionar la negociación, que puede concluir en la celebración o no de dicho contrato. De igual manera, existe por lo tanto una conexión entre dos contratos: el preliminar y el definitivo, sin perjuicio de que ambos contratos son estructuralmente autónomos.

Por otro lado, también es de conocer que incumplimiento del contrato tendrá como efecto, para su resolución cuando haya negativa de alguna de las partes de suscribir el documento definitivo, será necesaria una sentencia de condena que permitirá la resolución del contrato ya sea ordenar el pago de indemnización por daños y perjuicios o ya sea que adicionalmente evaluando de forma individual el contrato y como se formo si es procedente ordenar que se celebre el contrato definitivo o no.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

§ **Arias (2006)**, El Proyecto de Investigación: Introducción a la metodología científica (2004) Editorial Episteme Caracas, Venezuela.

§ **Aguilar (2009)**, “Cosas, Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II”, 10^o Edición, Publicaciones U.C.A.B., Caracas- Venezuela

§ **Gorronдона (1980)**, “Contratos y Garantías. Derecho Civil IV” 4 Edición aumentada, revisada y puesta al día.

§ **José Luis Aguilar Gorronдона (2011)**, Cosas, Bienes y Derechos Reales, 12^a edición publicado por la Universidad Católica Andrés Bello.

§ **Guillermo Y Guillermo (2004)**.Diccionario Jurídico Elemental Editorial Heliasta.

§ **Eloy Maduro Luyando (2011)**, curso de obligaciones de derecho civil. Publicado por la Universidad Católica Andrés Bello.

§ **Emilio Calvo Baca (2010)**, Código Civil venezolano comentado y concordado. Editorial Ediciones Libra.

§ **Código Civil Venezolano**, Gaceta Oficial N^a 2.990 del 26 de Junio 1982