



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

**ESTUDIO ANALITICO DEL CONTRATO DE
OPCION DE COMPRA VENTA DE ACUERDO
AL ORDENAMIENTO JURÍDICO
VENEZOLANO**

**Autor: Urdaneta Quintero,
Jacqueline Pastora
C.I.:7322175
Tutor: Fernando Guevara
C.I.8.789.482**

San Diego, marzo de 2021



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

**ESTUDIO ANALITICO DEL CONTRATO DE OPCION DE COMPRA VENTA DE
ACUERDO AL ORDENAMIENTO JURÍDICO VENEZOLANO**

CONSTANCIA DE APROBACIÓN

Dr. Fernando Guevara C.I.8.789.482

Nombre, firma y cédula de identidad del Tutor Académico

Dra. Libia Villa C.I. 9.444.354

Nombre, firma y cédula de identidad del Primer Jurado

Dr. Oswaldo Cabrera C.I. 7.532.500

Nombre, firma y cédula de identidad del Segundo Jurado

**Autora: Urdaneta Quintero,
Jacqueline Pastora
C.I.:7322175**

San Diego, marzo de 2021

DEDICATORIA

Hago una dedicación especial a mi madre. Yolanda. Quien me enseñó que debemos estudiar, leer, aprender. Y que el conocimiento no ocupa espacio.

A mis niñas Yoselin, Luisana, Emily y Camila. Siempre han estado conmigo durante esta carrera. Brindándome afinidad, realidad y comunicación para que yo alcanzara esta meta.

AGRADECIMIENTOS:

Agradezco a todos y cada uno de mis docentes durante esta carrera. Son y han sido magistrales.

A mis amigos tan cercanos. Cada uno sabe quién es. Me ayudaron a no perder la montaña. Y a tener confianza en que iba a alcanzar la meta.

A mi amiga y comadre, Brigitte. Hiciste esta carrera conmigo. Me ayudaste en tantos momentos, incondicionalmente.

Por último, agradezco infinitamente al Filósofo Americano, Sr. L. Ronald Hubbard, quien me enseñó la Tecnología de Estudio. Con esta tecnología tuve la certeza de que estudiamos para aprender y aplicar. Y que con esta tecnología puedes estudiar cualquier carrera, cualquier tema de la vida, teniendo una comprensión total.

ÍNDICE GENERAL

	PP.
CONSTANCIA DE APROBACION	ii
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.....	6
II. MARCO TEÓRICO	
2.1 Antecedentes de la investigación	9
2.2 Bases teóricas	12
2.3 Bases legales	15
III. MARCO METODOLOGICO	
3.1 Tipo de investigación	23
3.2 Diseño de investigación.....	24
3.3 Enfoque	24
3.4 Fases de la Investigación.....	26
IV. RESULTADOS, RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES	
4.1.- Resultados.....	27
4.2.- Conclusiones	30
4.3.- Recomendaciones.....	32
4.5.- Referencias Bibliográficas	34



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

ESTUDIO ANALITICO DEL CONTRATO DE OPCION DE COMPRA VENTA DE
ACUERDO AL ORDENAMIENTO JURÍDICO VENEZOLANO

Autora:

Urdaneta Quintero,
Jacqueline Pastora
C.I:7322175

Tutor: Abg. Fernando Guevara
Fecha: 2021

RESUMEN INFORMATIVO

Este trabajo de investigación tiene como objetivo general Analizar los contratos de opción compra venta en los negocios inmobiliarios, en Venezuela. Esta investigación surge como consecuencia de las diversas posiciones a nivel jurisprudencial sobre el tema de las cuales se desprende dos criterios uno que considera la opción compra venta como un contrato de venta y otras más reciente que solo un contrato preparatorio. Se ha fijado como objetivo general analizar el contrato de opción de compra venta de acuerdo al ordenamiento jurídico venezolano. Para ello usamos una metodología descriptiva y un trabajo documental pues nuestras fuentes son estrictamente documentales, además el enfoque del mismo es cualitativo. De las resultados de esta investigación se logra obtener que este tipo de contratos está permitido en la legislación venezolana, no por una regulación expresa sino por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes y se concluye que en la jurisprudencia actual venezolana la opción compra venta no se entiende como un contrato definitivo, sino preparatorio.

Descriptor: Opción Compra Venta. Compra-Venta. Contrato. Obligaciones. Contrato preparatorio

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de grado tiene como objeto realizar un análisis de uno de los contratos más usados, comentados y suscritos en los negocios inmobiliarios y del cual existe una generalizada ignorancia, tanto por parte de quienes lo suscriben, como de los operadores de negocios inmobiliarios y de una gran cantidad de abogados, hablamos de los contratos llamados de opción compra venta de inmuebles.

Nos hemos trazado como objetivos en la presente investigación, primeramente, como general analizar el contrato de opción de compra venta de acuerdo al ordenamiento jurídico venezolano y consecuentemente como objetivos específicos conocer la esencia de los contratos de opción compra-venta, así como estudiar la legislación venezolana en materia de contratos de opción compra-venta y precisar los efectos de la opción compra venta en Venezuela-

En tal sentido hemos realizado una serie de indagaciones que nos conducirán a lograr un conocimiento básico al menos de este tipo de contrato dentro del marco jurídico venezolano.

Es común el desconocimiento al respecto de esta temática. Frecuentemente en los juzgados del país se ventilan demandas referidas al incumplimiento de los contratos de opción de compra venta de inmuebles. Es común que uno de los optantes decida no concluir el negocio pactado en la opción y que el otro no se encuentre satisfecho, que los negocios se caigan y las llamadas indemnizaciones que se establecen en los contratos aquí estudiados no sirvan para cumplir las expectativas de la parte que se sienta afectada.

Esa es la idea de este trabajo, desentrañar las características, definiciones y especialmente las consecuencias de los contratos de opción de compra venta, en

este sentido, el trabajo se desarrollará en cuatro capítulos de la siguiente manera:

En el Capítulo I, se plasmará lo correspondiente al planteamiento y formulación del problema, a los objetivos tanto generales como específicos, así como la justificación, alcance y las limitaciones del presente trabajo de grado.

El Capítulo II, hará referencia al marco teórico, referido a los antecedentes de la investigación, las bases teóricas, 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 la investigación, las fases metodológicas y las fuentes del conocimiento.

Para finalizar el Capítulo IV, en este capítulo se presentarán los resultados, conclusiones y recomendaciones y por último las referencias bibliográficas.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 Planteamiento del Problema

Cuando dos o más personas generalmente se ponen de acuerdo para ejecutar un hecho que derive en consecuencias u obligaciones jurídicas están suscribiendo un contrato. En Venezuela el contrato se define en el Código Civil mediante el artículo 1.133, que establece que, el contrato es una convención entre dos o más personas para construir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellos un vínculo jurídico. El contrato entonces es un instrumento jurídico que regula relaciones, humanas, sociales y económicas convirtiéndose la voluntad de las partes en ley para los contratantes. En la antigua Roma, cuna de nuestro derecho, se define al contrato como un acuerdo de voluntades fuente de consecuencias jurídicas como el nacimiento, modificación o extinción de obligaciones

Ahora, entrando en el tema objeto de nuestro interés nos abocamos a entender la venta. A esta la podemos entender como una acción y efecto de transmitir un derecho a título oneroso, es decir a cambio de un precio, para este caso específico en la opción de compra venta de inmuebles, hablamos de la enajenación de un inmueble efectuado a través de un contrato de compra venta. 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. Nuestra legislación positiva define así la venta a través del Artículo 1.474 del Código Civil, " *La venta es un contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio.*"

En este contexto, de acuerdo a lo antes mencionado, se puede establecer que los contratos de compra-venta, son aquellos por *“el cual una persona, llamada vendedor, se obliga a transferir y garantizar la propiedad u otro derecho a una persona, llamada comprador, la cual se obliga a pagar el precio en dinero; o una parte en dinero y otra en especie”* (Derecho Venezolano, 2021).

Tradicionalmente para el derecho venezolano, el contrato es un pacto adaptado a las necesidades de los hombres y de la sociedad por el cual las partes involucradas requieran pactar obligaciones a través de dicho contrato; no obstante, la voluntad de las partes para su validez debe predominar como lo son su legalidad, el consentimiento, el objeto y el precio.

Ahora en materia inmobiliaria, específicamente para la adquisición de inmuebles, por lo complejo y delicado del tema, entre otras cosas por las dinámicas propias de la negociaciones y para proteger la inversión, los pagos las propiedades inmobiliarias, usualmente en el desarrollo de las negociaciones, se han desarrollado algunas modalidades especiales para la concreción de la venta, en este caso lo que se ha dado a conocer como *“pactum de contrahendo”*, al cual se le tenía como un precontrato o contrato futuro que al llegar a su final daba origen al contrato definitivo.

En este sentido, también podemos mencionar los contratos preparatorios, que son aquellos en los cuales el acuerdo de voluntades lleva implícita la promesa de celebrar un contrato futuro. No obstante, a pesar de que este tipo de contratos o de convenios se conocen desde el origen del Derecho Romano e incluso son muy populares en la actualidad, no podemos conocer una especie estrictamente específica sobre los contratos preparatorios, además tampoco podemos hablar de que el mismo sea una figura contractual independiente.

Al penetrar en el presente estudio de los contratos, la opción compra venta, podemos ir derivando, en base a la manera como se forman que podríamos catalogarlos dentro de los contratos preparatorios o también denominados promesa.

En tal sentido podemos destacar que los contratos preparatorios vienen siendo una expectativa en cuanto a la celebración de un contrato futuro. Por los contratos preparatorios se contraen obligaciones para el futuro y a la vez se deja abierta la posibilidad de un desistimiento legítimo, bajo las mismas condiciones señaladas en el contrato.

Teniendo en cuenta lo planteado hasta ahora cuando tratamos con un contrato de opción compra venta, se está frente a los ya mencionados contratos preparatorios o promesas, es decir, que esta figura jurídica podríamos ubicarla en los contratos preparatorios.

En este sentido, en Venezuela, en materia de negocios inmobiliarios, la opción compraventa que pudiéramos asimilar como contrato preparatorio o promesa, se ha convertido en la herramienta más utilizada para los negocios de adquisición de inmuebles. Usualmente este contrato se da cuando el promitente comprador, al momento de acordar la compra no dispone de la capacidad financiera suficiente para ejecutar pago de contado o el vendedor adolece de documentación para cerrar las ventas o existe alguna causa temporal excepcional que imposibilite la venta definitiva; se acuerda suscribir una opción de compra-venta previa a la formalización de la negociación definitiva de la venta.

Explicadas las ideas anteriores y en aras de concretar el planteamiento, aspecto fundamental de la investigación, debemos resaltar que este tema ha generado confusión dentro del derecho patrio, ha generado incluso discusiones doctrinarias y jurisprudencia contradictoria precisamente por la falta de caracterización de la opción compra venta, en vista de que la ley no la define ni la doctrina la clasifica.

Visto pues que han surgido diversas posiciones a nivel jurisprudencial y doctrinario por la ambivalencia de considerar la opción compra-venta como un

contrato de venta y otras más reciente que no es sino un contrato preparatorio, es que consideramos prudente y conveniente abordar esta investigación.

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

¿Cuál es la eficacia de los contratos de opción de compra venta en Venezuela?

1.3 Objetivos de la Investigación

1.3.1 Objetivo General

Analizar el contrato de opción de compra venta de acuerdo al ordenamiento jurídico venezolano.

1.3.2 Objetivos Específicos

- § Conocer la esencia de los contratos de opción compra-venta.
- § Estudiar la legislación venezolana en materia de contratos de opción compra-venta.
- § Precisar los efectos de la opción compra venta en Venezuela.

1.4 Justificación

Creemos que es necesario analizar los contratos opción compraventa, puesto que han resultado en una vía comúnmente aplicada en los negocios inmobiliarios. Estos se han convertido en un modo de agilizar las negociaciones para adquirir viviendas especialmente porque permite avanzar en la definitiva concreción de los negocios perfeccionados a través de la compra venta definitiva. No obstante, es pertinente señalar la frecuente ignorancia de las partes de los

efectos de dichos contratos. Así que resulta de importancia estudiarlos y dilucidarlos vacíos legales que puedan conducir a una controversia en la ejecución de dichos contratos.

Con la presente investigación podremos dar un vistazo a la legislación venezolana, la doctrina y jurisprudencia, en esta materia, en vista de que se han adoptado distintas posiciones en torno a esta figura jurídica. Este trabajo puede permitirnos establecer definiciones, características y términos generales para ahondar y conocer sobre los contratos de opción compraventa.

Es igualmente nuestra intención contribuir con el esclarecimiento de las dudas y el desconocimiento, desde nuestro pequeño aporte sobre este tipo de contratos, diferenciarlo de otros y aplicarlo apropiadamente en las transacciones inmobiliarias.

Así mismo, ya de manera más ambiciosa hacer un aporte académico sobre este tipo de contratos.

1.5.- Alcance y Limitaciones del Estudio.

El alcance de esta investigación va dirigido a analizar los contratos de opción compra-venta, su utilidad, efectividad, marco jurídico, así como las características y en especial efectos jurídicos que generen.

Con respecto a las limitaciones estas solo vienen dadas por el tiempo del semestre y hoy en día en especial por las limitaciones propias de la pandemia de COVID-19 que nos azota pues nos dificulta la reunión cara a cara con el tutor y el acceso a bibliografía contenida en Bibliotecas por lo que mucho del material documental ha sido obtenido en línea.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

Por marco teórico entendemos la representación, análisis y estudio de investigaciones que abarcan el tema objeto del estudio efectuado con anterioridad los cuales son los antecedentes, además incorporamos la revisión bibliográfica de autores especialistas en el tema o temas similares relevantes a la materia que rodea el problema objeto de la investigación.

Sabino, aporta que la finalidad del marco teórico en la investigación sea un sistema “coordinado y coherente” abarcando los conceptos y propuestas científicas que nos van a dar la pauta académica y de conocimientos que abordamos en el *problema*. Con esta definición el autor citado nos explica que “se trata de integrar al problema dentro de un ámbito donde éste cobre sentido, incorporando los conocimientos previos relativos al mismo y ordenándolos de modo tal que resulten útiles en nuestra investigación.” (Sabino, 1992).

Los trabajos de investigación, sea cual fuere el enfoque con el cual se aborda, cuantitativo o cualitativo como lo es este que aquí presentamos, nacen con una idea. Cuando surge esa idea no importa la metodología a utilizar, tampoco el enfoque que va a recibir la investigación, simplemente se parte de una reflexión sobre un fenómeno. En ese aspecto consideramos que la idea es la primera aproximación a la realidad con la cual enfrentamos la investigación. Es esencial, en consecuencia, que cuando germina la idea debemos averiguar si hay otras investigaciones que traten el mismo tema o similares, cuáles han sido los resultados de esos otros trabajos ya sean investigaciones científicas o cualquier otra obra referente a la preocupación generada.

Al respecto todos los trabajos de investigación se inician con el estudio de teorías, enfoques metodológicos, investigaciones previas y antecedentes

considerados por los autores base para el desarrollo efectivo de la investigación. Esto es lo que consideramos el marco teórico, una descripción detallada de los elementos utilizados para el estudio de la investigación, incluyendo las relaciones que se dan entre esos elementos teóricos.

Según Hernández Sampieri investigadores mexicanos sobre metodología infieren que el marco teórico comprende los artículos, libros y otros documentos que describen el estado pasado y actual del conocimiento sobre el problema de estudio y nos ayuda a documentar como nuestra investigación agrega valor a la literatura existente. (Hernández Sampieri R. F.-C., 2002)

2.1.- Antecedentes de la investigación

A través de los antecedentes se pretende relacionar la investigación que se efectúa con investigaciones previas, que de acuerdo con el tema cuestionado se aporta contenido y se vincula con la problemática planteada. En el presente caso se busca conocer sobre los contratos de opción de compra venta. Los antecedentes permiten establecer la naturaleza jurídica de esta temática y, en este caso, su aplicación en los negocios inmobiliarios de manera segura y adecuada. A continuación, se presentan algunos trabajos que se relacionan con la investigación:

Luque Aponte, Hecyarí (2019), en su trabajo de grado para optar por el título de abogado, titulado: ***“Análisis de los Contratos de Opción Compra Venta en los Negocios Inmobiliarios en Venezuela”***, en la Universidad José Antonio Páez, Venezuela, en el cual su objetivo general fue analizar los contratos de opción compra-venta en los negocios inmobiliarios en Venezuela, investigación documental que plantea que los contratos de opción compra venta se han convertido en una de las herramientas jurídicas más utilizada por la sociedad en la adquisición de bienes inmuebles, así mismo señala que doctrinariamente en este tipo de contratos han

surgidos diversas posiciones a nivel jurisprudencial, pues en alguna jurisprudencia se ha señalado que la opción compra-venta es un contrato de venta y otras más reciente que no.

Concluye la investigadora precedente indicando que “la opción compra venta son contratos innominados perfectamente lícitos en el derecho venezolano, aun cuando a diferencias de otras no esté regulado expresamente en la legislación” (Luque, 2019).

López, Eli Saúl (2014), “Análisis de los contratos de opción compra venta para su otorgamiento ante una oficina notarial”. Trabajo de Grado para optar por Abogado, en la Universidad José Antonio Páez, cuyo objetivo general era analizar los contratos de opción compra venta para su otorgamiento ante una oficina notarial, cuya investigación es de tipo documental, concluye que la diferencia de los contratos de venta con los contratos de opción a compra, aun cuando posean los mismos elementos establece que el primero es un contrato definitivo a través del cual se transmite la propiedad, mientras que por el contrario, en la opción de compra venta quedan las partes con la facultad de celebrar finalmente el contrato compra venta.

López concluye estableciendo la diferencia de los contratos de venta con los contratos de opción a compra, señalando que aun cuando ambos poseen los mismos elementos el primero es un contrato definitivo a través del cual se transmite la propiedad de manera definitiva; y el contrato de opción de compra venta queda a facultad de las partes de celebrar finalmente el contrato compra venta

Díaz, Angely y Maestre, Paola (2013), en *Análisis de los contratos de opción compra venta como mecanismo de la transmisión de la propiedad a la luz de los diversos criterios jurisprudenciales* presentado en la Facultad de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales de la Universidad Rafael Urdaneta realizan un análisis a la jurisprudencia sobre el tema de la opción de compra venta conociendo y trayendo al tapete los diferentes criterios esgrimidos en el Tribunal Supremo de Justicia sobre dicho tema. Concluyendo que ha habido variación de los criterios en

cuanto a la aplicación de la opción compraventa, indicando que los diversos criterios utilizados en su momento por los magistrados “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” (Diaz & Maestre, 2013) observando como el sistema de justicia favorecía al comprador, siendo más beneficioso para el vendedor cumplir con la cláusula penal. Esta situación, de acuerdo a las investigadoras genera confusión en la sociedad.

Guambuguete Paredes, Ulbio Fernando, (2014) en su trabajo *titulado “La Promesa de Compraventa y sus Efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana”* plantea que en la promesa de compra venta las partes “celebran un acto jurídico emergente que les confiere ciertas garantías para que llegue a otorgarse el contrato definitivo de compraventa. Este contrato emergente o pre-contrato de transferencia de dominio es el llamado contrato de promesa de compraventa” (Guambuguete Paredes, 2014) De tal manera que lo primero que debemos destacar es que *mutatis mutandi* la doctrina ecuatoriana conoce como promesa de compra de compra venta lo que en este trabajo exponemos como opción de compra venta y señala al igual que en nuestra legislación que en este tipo de pactos las partes se comprometen a cerrar en el futuro una venta cierta.

Concluye el investigador ecuatoriano señalando que la legislación ecuatoriana tipifica la figura de la promesa de compraventa, señalando que la misma es un compromiso libre y voluntario entre las partes por las cuales quedan comprometidas la una a vender una cosa y la otra pagar el precio por esta, consecuentemente postulando que es un convenio que tiene efectos hacia el futuro, siendo entonces la promesa de compra venta un instrumento que goza de validez entre ambos promitentes estipulándose en él condiciones de pago, monto de la venta, cláusulas penales permitiendo que las partes fijen las condiciones en las que se va a suscribir la compraventa en un futuro. La importancia para la presente investigación es que se pueden comparar ambos sistemas jurídicos, el venezolano y el ecuatoriano señalándose una mínima diferencia en el nombre que se le da al contrato, señalando, eso sí que también en la técnica contractual venezolana se le puede

llamar y de hecho frecuentemente se denomina a la opción como promesa de compra venta.

2.2 Bases Teóricas

El Contrato

En las relaciones sociales y las económicas, el contrato es un valioso e imprescindible instrumento. Se entiende como 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. Con un contrato se crean obligaciones, pero también pueden modificarse, extinguirse y regularse.

De importancia capital en la teoría de los contratos encontramos como es el proceso de formación de los Contratos, el cual comienza con la oferta que es el acto mediante el cual una de las partes propone a la otra, expresa o tácitamente, la celebración de un contrato. Concluye dicho proceso con la aceptación que en definitiva es la declaración de voluntad formulada por la persona a quien va dirigida la oferta, expresando su adhesión.

Es menester también explicar los elementos constitutivos del contrato. Estos vienen siendo aquellos componentes del contrato indispensables para su formación, existencia y validez.

En primer lugar, tenemos el consentimiento de las Partes, que no es otra cosa que la coincidencia de las declaraciones de voluntad que, procediendo de diversos sujetos capaces, se unen concurriendo en un fin común.

Luego el objeto que pueda ser materia de contrato, que es producir la obligación jurídica, bien sea 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.

Por último, la causa lícita, la razón que motive a la celebración de un contrato debe ser una razón legal.

Contrato Opción Compra Venta

Según Luis Ramírez 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. (Ramírez, 2021).

Este contrato conlleva una característica especialísima que es plasmar una cláusula penal que recaiga en la parte que incumpla con su promesa.

Estamos ante un contrato bilateral, en donde las partes se obligan a cumplir con lo pactado y que sin embargo no representa la celebración del contrato definitivo, característica distintiva de este tipo de contrato. Al momento de ejercerse la opción de compra-venta, simplemente se acepta la oferta y a través de otra manifestación de voluntad se concreta la misma.

En los contratos de Opción Compra Venta encontramos los siguientes elementos: el objeto de compra, es decir el bien objeto de la negociación, el precio, ya que se fija el monto a pagar por el inmueble y las formas de pagar, el plazo, siendo un elemento sumamente importante pues fija el tiempo en el cual debe cumplirse el negocio definitivo y, por último, la garantía, que es la denominada cláusula penal que previamente establece la indemnización por el incumplimiento.

Las Obligaciones

En nuestra investigación es importante conocer un poco sobre las Obligaciones, las cuales, desde el punto de vista jurídico están constituidas por una conducta o actividad determinada de los sujetos obligados, al existir y aceptarse válidamente la obligación, la 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.

Se entiende la obligación como una relación entre o dos o más sujetos en virtud de la cual uno de ellos es deudor, llamado a veces promitente (especialmente en las opciones de compra venta), queda obligado, es decir, sometido a un deber comprometido frente a otro a cumplir una prestación.

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.

Se pueden encontrar obligaciones con cláusula penal, es decir cuando las partes, para asegurarse de la obligación, se comprometen de antemano a una sanción en caso de la inexecución o retardo del cumplimiento.

Este tipo de cláusula es común en los contratos de opción compra venta, en donde las partes están obligadas de diferentes formas, en este caso el comprador a entregar las cuotas o pagos y el vendedor a mantener la promesa dentro del lapso convenido.

Efectos de la Opción de Compra Venta.

Los efectos que se generan en la Opción Compra Venta son que, para el concedente de la opción, no puede disponer del inmueble sobre el cual recae la obligación una vez contratado, debe respetar el plazo de vigencia del contrato y

cumplir con otras obligaciones contraídas, si ese fuera el caso, como por ejemplo la tramitación de 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.

Para el comprador le 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 de la opción compra venta y finalizado el lapso dado para dicha opción, 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.

La jurisprudencia actual

En este trabajo debe, podemos traer a colación el criterio jurisprudencial, de la sentencia N° 878 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 20 de Julio de 2015 (sentencia 878, 2015) a los fines de dar mayor entendimiento a la situación investigada,

Esta sentencia, abandona el criterio adoptado previamente, 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 actual jurisprudencia venezolana reconoce que en el contrato opción de compraventa se presentan algunos efectos del contrato definitivo, tales como el pago de buena parte del precio o la inmediata ocupación del inmueble por parte del promitente comprador, pero de acuerdo a esta sentencia siempre se requerirá de una posterior manifestación de voluntad para que ocurra el efecto traslativo.

Así pues, la Sala reitera que estos contratos se pueden constituir o pactar, aunque no estén expresamente regulados por el Código Civil pues las partes son libres de determinar y darle contenido a sus intereses como mejor les convenga fundamentándose en el principio de autonomía de la voluntad, siendo este un contrato atípico reconocido en el artículo 1.140 del Código Civil.

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. (sentencia 878, 2015)

En razón de lo anterior, también establece que en aplicación de este principio 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” (sentencia 878, 2015), todo esto con la finalidad 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.

2.3 Bases Legales

Todo trabajo de investigación enmarcado en la ciencia del derecho debe plasmar en su marco teórico las bases legales. Estas deben destacar cual es la

regulación que las normas de un entramado legal dan a determinado objeto de investigación.

Del mismo podemos ir desglosando desde las regulaciones constitucionales hasta las más básicas que traten el tema en cuestión.

En el tema objeto de la presente investigación comenzamos por considerar lo contemplado en la **Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999**, comenzando por el principio del derecho a la propiedad, consagrado en el artículo **115** que reza que:

“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.” (Constitución, 1999)

La primera parte del articulado permite disponer al particular 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.

Otra fuente legal de relevante importancia en la presente investigación es el Código Civil Venezolano en cuyo Artículo **1.133**, primeramente, se define el contrato el cual se tiene como *“una convección entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellos un vínculo jurídico.”*

Se puede afirmar que el contrato es un esquema genérico, por el cual el elemento predominante es el consentimiento o los acuerdos de voluntades, del cual nacen las obligaciones y se crea el vínculo jurídico protegido por la ley. De lo anteriormente plasmado en nuestra investigación se destaca que la formación del contrato se origina a través de la integración de dos etapas sucesivas, pero que a la vez son casi simultáneas, la oferta y la aceptación.

En la materia patrimonial y contractual privado la voluntad de las partes, es ley. De esta manera se tiene como principio rector que los contratantes tiene la más amplia libertad de convenir y pactar lo que convenga a sus intereses, interviniendo la ley únicamente como supletoria de esa voluntad, en base al principio de la autonomía de la voluntad de las partes. No obstante, hay respetables posiciones doctrinales que consideran que esa libertad absoluta no existe, en vista de que el derecho patrimonial se considera un interés colectivo y ha perdido terreno por las restricciones del estado.

En relación a los requisitos para la validez de los contratos hacemos referencia al Artículo 1.141 CC que fija las condiciones requeridas para la existencia del contrato y que las enumera en el consentimiento de las partes, que el objeto que pueda ser materia de contrato y la causa lícita.

Estas condiciones son los elementos fundamentales para la formación del contrato, indispensable a la propia figura de los contratos de modo que la falta de uno de ellos impide la formación del mismo, lo hace inexistente.

Igualmente hacemos referencia al artículo 1.155 del Código Civil que señala que el objeto del contrato debe ser posible, lícito, determinado o determinable, lo cual implica que la necesidad de que un contrato tenga un objeto que realmente pueda cumplirse en realidad y que sea lícito, legal, no se pueden otorgar contratos sobre en los que se comprometan las partes a efectuar algo ilegal y luego hacerlo valer ante la justicia. Cuando habla de determinado o determinable debe ser un objeto cierto o concreto, en el caso de esta investigación un bien objeto de una venta.

Es necesario de igual manera señalar al artículo 1.159 también del Código Civil el cual base de las obligaciones contractuales, pues este establece que los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes. Es decir que las partes deben someterse a lo pactado y que esto no pueden revocarse sino por mutuo

consentimiento o lo que la doctrina llama mutuo disenso o por las causas autorizadas por la Ley y para ello debe acudirse ante un tribunal.

Hacemos referencia al artículo 1.257 que establece la cláusula penal, es decir una sanción o indemnización pre establecida entre las partes para asegurar el cumplimiento del contrato en caso de que no se cumpla este o exista un retardo perjudicial en el cumplimiento. La cláusula penal es usual en los contratos de opción de compra venta, sin embargo, no es obligatoria existiendo muchos contratos de este tipo sin clausula penal.

Y por último hacemos referencia en este trabajo al Artículo 1474 del Código Civil venezolano el cual define la venta en los siguientes términos: “La venta es un contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio.” Resultando de suma importancia para esta investigación pues el objeto de esta es un contrato cuyo fin es preparativo para la concreción de esta posteriormente-

2.4.- Definición de 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 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." (Tamayo Tamayo, 2002)

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.

Derecho de Propiedad: es aquel que tiene el sujeto sobre determinado bien o derecho que lo consolida y le garantiza el uso, disfrute, goce, capacidad de disposición y de protección legal sobre ella. Se encuentra catalogado como derecho

humano y consagrado en el artículo 115 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

Consentimiento: Consiste en el asentimiento conjunto de dos o más voluntades para celebrar un contrato manifestándose conformes sobre un determinado objeto y por una causa. El consentimiento se otorga sobre el objeto y la causa del contrato y debe darse por el sujeto con capacidad para contratar, es decir con pleno ejercicio de su derecho a obligarse

Contrato: Acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico. El contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.

Compra-venta: es aquel contrato por el cual el vendedor se obliga a transferir la propiedad de una cosa y el comprador a pagar el precio. En la compra venta se pacta el traslado de la propiedad de un bien o derecho de un sujeto a otro y se conviene además en el pago de un precio lo cual resulta de suma importancia pues de no existir un precio no es compra venta sino donación dicho traspaso de la propiedad.

Inmuebles: Son los bienes considerados bienes raíces, por tener en común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable física o jurídicamente al terreno, como parcelas urbanizadas o no, casas, naves industriales, fincas; en definitiva, bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están anclados a él.

Obligación: 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.

Opción: se define como la facultad de las partes de decidir acerca de la futura celebración o no de un contrato, en este caso compraventa sobre un bien determinado.

Plazo: jurídicamente es el tiempo legal o contractualmente establecido que ha de transcurrir para que se produzca un efecto jurídico. En estos casos el nacimiento o 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

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

Toda investigación, tiene como necesidad que previa al inicio, se presente el conjunto de métodos, técnicas, instrumento y herramientas que permitan estudiar el fenómeno objeto de la investigación, así como las relaciones establecidas entre los diferentes fenómenos y objetivos y los posibles conocimientos nuevos reúnan las condiciones de objetividad, fiabilidad y validez interna que ayuden a sustentar y dar respuesta al objeto fin de esta investigación.

A través del desarrollo de este capítulo se destacan un conjunto de métodos y técnicas que son puestas en práctica para sistematizar el proceso de recolección de datos requeridos en el trabajo desarrollado. Todo esto básicamente enfocados en función a las características del problema investigado y de los objetivos tanto generales como específicos que se han propuesto al inicio de la investigación. En el marco metodológico del presente estudio se presenta un orden lógico y sistemático de los procedimientos técnicos operacionales acerca de cómo se realizó la investigación.

La presente investigación requirió contar con elementos metodológicos que permitieran el desarrollo de sus objetivos. Siendo así que el marco metodológico recoge fundamentalmente los pasos a seguir desde que se inicia el estudio hasta su culminación. Por otro lado Tamayo y Tamayo sostiene que la investigación es: “Un proceso que mediante la aplicación del método científico, procura obtener información relevante y fidedigna para entender, verificar, corregir o aplicar el conocimiento”. (Tamayo Tamayo, 2002)

En este trabajo se utilizó la investigación como una herramienta apoyándose sobre fuentes bibliográficas y documentales, en este sentido se revisaron textos legales que regulan la materia investigada y trabajos doctrinarios sobre autores que han escrito sus posiciones y opiniones sobre el tema que se analiza en el presente informe.

Por otro lado, se afronta el nivel de investigación que es el grado de profundidad con que se aborda un fenómeno u objeto de estudio (Arias, 2006). En este sentido tenemos que, de acuerdo al nivel, la presente investigación es de tipo descriptiva consistente en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento.

El diseño de la presente investigación es documental. Al respecto según Arias (ob.cit), el diseño de investigación es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado.

Por todo lo dicho anteriormente, se utilizó principalmente la técnica de revisión bibliográfica de la información contenida en textos ubicados en bibliotecas. Por otra parte, los instrumentos de la recolección vienen a ser aquellos que utiliza el investigador para armar su base de datos.

3.1. Tipo de investigación

El tipo de investigación utilizada es descriptiva, pues está sustentada en fuentes bibliográficas, documentos y en textos jurídicos como la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, Código Civil, leyes de diverso tipo, además de otras leyes especiales referidas al tema de estudio y sentencia, además de analizar el fenómeno objeto del estudio al no hacer otra cosa que desglosarlo y describirlo. También se consultaron escritores jurídicos los cuales han elaborado textos sobre doctrinas que analizan el tema que ocupa el presente informe de pasantías. Por lo que el tipo de investigación descriptiva fue escogida después de analizar las doctrinas.

Méndez señala “La investigación descriptiva identifica características del universo de la investigación señala las formas de conducta, establece los comportamientos concretos, descubre y comprueba la asociación entre variables” (Mendez, 2020).

Esta metodología de investigación descriptiva se ajusta de forma perfecta a los fines para la elaboración efectiva y satisfactoria del presente trabajo.

Siendo más concretos, siguiendo a Méndez la presente investigación puede definirse como una investigación de tipo jurídico descriptiva, pues la misma tiene

como objeto lograr la descripción del tema que se estudia, que en nuestro caso es el contrato de opción de compra venta interpretándolo. Así que se ha usado el método analítico, descomponiendo el objeto de estudio ofreciendo una imagen del tema jurídico analizándolo y describiéndolo.

Tenemos pues en nuestras manos un estudio que registra una variedad de características del fenómeno y de lo que lo rodea, describiendo con la mayor precisión posible sus causas, efectos e interpretaciones.

3.2. Diseño de Investigación

En consideración con las características del problema objeto de estudio y los objetivos planteados, ésta investigación se enmarca como de diseño documental. Esto es así visto que la totalidad de las fuentes en las cuales hemos investigado el tratamiento del problema es bibliográfica, por lo cual el estudio del tema se ha tenido que preparar mediante un diseño, que se ha realizado fundamentalmente partiendo de la investigación documental. Tenemos pues, que el diseño de investigación documental se define como la que se genera usando la revisión de documentos, manuales, revistas, periódicos, actas científicas, conclusiones de simposio, y seminarios y/o cualquier tipo de publicación considerado como fuente de información. Este tipo de investigación se vale de fuentes escritas para la recolección de los datos, publicaciones de prensa, entre otros.

Balestrini ha señalado que la investigación documental es considerada como “el conjunto de procedimientos técnicos-operacionales que deben seguirse, a fin de lograr mayor eficacia, al manejo de las fuentes documentales que sirven de base y orientar las formulaciones de investigación.” (Balestrini Acuña, 2002)

3.3 Enfoque de la Investigación

Metodológicamente las investigaciones, desde el punto de vista del enfoque se pueden diferenciar entre investigaciones enfocadas desde el punto de vista cuantitativo y las enfocadas desde el punto de vista cualitativo.

Las investigaciones en las ciencias sociales, tales como sociología, filosofía, educación o derecho, mayoritariamente, por la propia naturaleza del área suelen

enfocarse desde el punto de vista cualitativo. Cuando hablamos de enfoques cualitativos solemos referirnos a investigaciones naturalistas, fenomenológicas, interpretativas o etnográficas. Cuando nos enfrentamos a un trabajo investigativo desde el enfoque cualitativo utilizamos la recolección de datos sin mención numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de investigación (Hernández Sampieri, Fernández-Collado, & Baptista Lucio, 2007) desde nuestra perspectiva y teniendo desde que el derecho es una ciencia social, el enfoque investigativo es cualitativo. En nuestro trabajo hacemos una investigación fenomenológica, no numérica ni es estadística. De tal manera que los resultados no se pueden generalizar, no se va a dar una respuesta exacta.

Al enfocar el presente trabajo investigativo desde lo cualitativo se ha ahondado en datos fundamentalmente emanados desde la observación de un fenómeno social, no cuantificable efectuado a través de estudios y análisis documentales con la consecuente descripción del fenómeno o hecho. Esto queda consolidado por el diseño y tipo de investigación que presentamos.

En este caso lo más probables es que el estudio no pueda replicarse y en este caso específico en el futuro, siendo el derecho una ciencia social e interpretativa de los fenómenos de la sociedad la conclusión a la que lleguemos pueda ser hasta diametralmente opuesta o contradictoria con la presente.

Fase I. Conocer la esencia de los contratos de opción compra-venta.

Esta fase perfila como objetivo el conocer de la manera más profunda posible el entramado técnico jurídico de los contratos de opción de compra venta. Ello implica primero que nada el examen de diversos contratos de opción de compra venta facilitados por nuestro tutor y así como el análisis de la literatura relacionada al tema

Fase II. Estudiar la legislación venezolana en materia de contratos de opción compra-venta.

Esta fase tiene como objetivo es estudio de las normas jurídicas que regulan la materia. Se tienen en cuenta las disposiciones legales consagradas en el Código Civil Venezolano, Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y las

sentencias emanadas del Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela. El examen de estas normas, así como del material bibliográfico en el cual se fundamenta la presente investigación permite realizar un estudio concienzudo del tema y desentraña las diversas corrientes doctrinarias que estudian este tipo de contratos

Fase III. Precisar los efectos de la opción compra venta en Venezuela.

Con esta fase pretendemos conocer cuáles son los efectos jurídicos que se desprenden de los contratos de opción de compra venta. La pertinencia de esta fase viene dada por la imperiosa necesidad de responder a la formulación del problema planteado y al conocimiento de lo más cercano a la certeza sobre cuales podrían ser los efectos que este tipo de contratos generen a las partes que lo suscriban

CAPITULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Resultados.

De acuerdo a la investigación realizada sobre Estudio Analítico del Contrato de Opción de Compra Venta de Acuerdo al Ordenamiento Jurídico Venezolano en el presente capítulo se pretende presentar los resultados y conclusiones obtenidos.

Fase I. Conocer la esencia de los contratos de opción compra-venta.

La opción de compra venta es un contrato válido en el Derecho venezolano, y usualmente son suscritos aun cuando no esté regulado expresamente en la legislación, produciendo el vínculo jurídico de acuerdo al principio de autonomía de la voluntad de las partes que pueden suscribirlo siempre y cuando las obligaciones de este cumplan con los principios contractuales de capacidad, objeto y causa.

Se puede afirmar igualmente que este contrato de opción de compra venta es preparatorio, que concede a las partes la opción de decidir celebrar o no un contrato posterior, que es el de la efectiva compra venta.

Por lo tanto, el contrato de opción de compra, es un contrato que puede derivar, pero no necesariamente concluir en el contrato de venta definitivo de un inmueble determinado.

Esta opción de compra venta posee una serie de características típicas y propias como que es un contrato Bilateral pues las Obligaciones recaen sobre ambas partes. Es oneroso, ambas partes tienen obligaciones y ventajas económicas recíprocas. Consideramos que es formal, aunque no necesariamente sea así, pero si la venta definitiva debe ser firmada y registrada creemos que este contrato debe hacerse de forma escrita conteniendo los mismos elementos del

contrato de compraventa de inmuebles. Aunque algunos señalan que es Innominado, no creemos que sea así, pues tiene su propia denominación, como opción de compra venta, sino más bien atípico, no está tipificado en la ley. Es Consensual, pues requiere el debido consentimiento de las partes. Por último, es no traslativo, no transmite la propiedad.

Fase II. Estudiar la legislación venezolana en materia de contratos de opción compra-venta.

Es destacable afirmar, que aun cuando sea atípico como ya se ha explicado la normativa jurídica que fundamenta la existencia de este tipo de contratos es el Código Civil por el cual, partiendo de la libertad de contratar se presentan una serie de artículos que concuerdan con sus elementos para la formación del mismo.

De acuerdo con lo antes mencionado, primeramente, comprendemos la definición de contratos acertadamente hecha por el Código Civil en su artículo 1.133, que establece que: *“El contrato es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico”*, entonces en este caso el contrato genera un vínculo jurídico. Asimismo, el contrato es un acuerdo de voluntades que genera obligaciones, sin especificar a qué tipo de contratos se refiere, que se enmarca a todo contrato que se pueda pactar, todo en concordancia con lo contenido en el artículo 1.155 del mismo código, que establece que el contrato debe ser lícito, posible y determinado, es decir se refiere a que la obligación contraída por las partes no debe estar prohibida de manera imperativa por normas de orden público.

Por otra parte, tenemos el 1.159 *eiusdem*, el cual preceptúa que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y que por ende deben cumplirse de la forma como se pactó. De no ser así son las mismas partes por mutuo consentimiento o lo que se denomina mutuo disenso que pueden pactar los términos para finalizar el

contrato o por el contrario se aplica la fuerza de ley, a través de un juicio para solicitar la resolución del contrato o el cumplimiento del mismo.

En este mismo orden de ideas, otro de los elementos legales de esencial validez que se encuentran dentro de la opción de compra venta es la cláusula penal, a través de lo establecido en el artículo 1.257 del Código Civil, a través de la cual se busca asegurar el cumplimiento de la obligación, en caso de inejecución o retardo en su cumplimiento, la cual se materializa a través de una indemnización previamente pactada por los daños ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones pactadas en el contrato.

Fase III. Precisar los efectos de la opción compra venta en Venezuela

En cuanto a los efectos de la opción compra venta en Venezuela debemos aclarar que este tipo de contrato no se entiende como un contrato definitivo, sino preparatorio y en este sentido, se va generando la formación de los contratos posteriores definitivos, pudiendo afirmar que esta etapa previa de la opción compraventa, es la comprendida desde el momento en el cual el comprador manifiesta la voluntad de comprar y el vendedor de vender, obligándose a perfeccionar el negocio en fecha posterior con la perfecta concurrencia de integración de las voluntades. En la opción ya se ha estipulado la voluntad de comprar y vender, está fijado el precio y una fecha para perfeccionar.

En este sentido, para entender la materia objeto de la presente investigación podemos resumir que, en la formación del contrato, o para su existencia deben concurrir tres elementos. El consentimiento válido de las partes, qué objeto puede ser materia de contrato y la causa lícita. Todo esto en conformidad con lo establecido en el artículo 1.141 del Código Civil, la ausencia de uno de estos elementos impide la formación del contrato. En resumidas cuentas, el contrato debe contener la manifestación de voluntad de las partes y estas deben ser capaces,

debe recaer sobre obligaciones de dar, hacer o no hacer, precisas o determinadas y que además esta obligación tenga fundamento legal, es decir que sean lícitas.

Es relevante destacar que este tipo de contratos en la legislación venezolana está permitido, no por una regulación expresa sino por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes, referido a que las partes pueden pactar sus obligaciones siempre y cuando estas sean lícitas

En relación con lo anterior, se debe destacar que estos contratos, son consensuales debido a que las partes son libres de constituir las obligaciones que deseen, y además 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.

Conclusiones:

Fase I. Conocer la esencia de los contratos de opción compra-venta.

Podemos concluir que la esencia de un contrato de opción de compra venta, aunque sea un contrato autónomo es un contrato preparatorio. Prepara a la parte sobre el celebrar o no un contrato posterior, que es el de la efectiva compra venta.

Este tipo contrato puede llevar, aunque no necesariamente, al contrato de venta definitivo sobre el bien que sea objeto del contrato.

Esencialmente se puede clasificar este contrato como bilateral pues genera obligaciones para las partes. Oneroso, genera obligaciones y derechos recíprocos. Es formal, aunque no exista una ley que exige que así sea sus características acompañan esta formalidad. Es atípico, no está tipificado ni regulado ni definido por

la ley. Es Consensual, pues requiere el debido consentimiento de las partes. Por último, es no traslativo, no transmite la propiedad.

Fase II. Estudiar la legislación venezolana en materia de contratos de opción compra-venta.

El marco jurídico que regula la materia de los contratos de opción de compra venta se encuentra contenido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el Código Civil venezolano. A saber el artículo 115 de la Carta Magna que regula el derecho a la propiedad, lo cual consagra su propia garantía constitucional que deriva en derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes de los particulares.

Posteriormente los artículos del Código Civil 1.133, que define al contrato. El artículo 1.141, que fija las condiciones requeridas para la existencia del contrato, el 1155 del Código Civil que señala que el objeto del contrato, 1.159 que consagra la fuerza de ley entre las partes que suscriben el contrato.

Igualmente se presenta el artículo 1.257 que permite la existencia de la cláusula penal, que, aunque no es necesaria, como lo expusimos en el desarrollo de la investigación suele colocarse en los contratos como forma de garantía del cumplimiento del mismo y por último el artículo al Artículo 1474 del Código Civil venezolano que define la venta

Fase III. Precisar los efectos de la opción compra venta en Venezuela

Cómo lo hemos venido señalando este contrato es un contrato preparatorio acordado por las partes con la intención de suscribir posteriormente un contrato definitivo.

De tal manera que en esta etapa de la negociación que es la comprendida desde el momento en el cual el comprador manifiesta la voluntad de comprar y el vendedor de vender, las partes se dan un tiempo para irse preparando para la suscripción definitiva de la venta y a través de la opción solo quedan obligados a

perfeccionar el negocio en fecha posterior con la perfecta concurrencia de integración de las voluntades.

Recomendaciones.

Se ha optado por aglomerar las recomendaciones de forma general en aras de una mayor comprensión del tema, lo cual hace igualmente más práctico el estudio posterior de este aporte al tema de la opción compra venta.

Primeramente, es esencial que la redacción del contrato se haga de forma equilibrada y justa, para no viciar la negociación. Así mismo resulta necesario especificar con bastante precisión las situaciones que puedan presentarse en la ejecución del contrato.

Se debe tener presente que la esencia de este tipo de contratos es poder materializar la venta definitiva posteriormente, no obstante, no se debe minimizar la responsabilidad derivada de este tipo de contrato.

En este tipo de contratos se debe precisar el plazo de la negociación, a los efectos de determinar el tiempo de vigencia de la negociación.

Aunque no sea necesario resulta fundamental fijar con precisión meridiana una cláusula penal como garantía en caso de incumplimiento para cubrir los posibles daños ocasionados por una de las partes o ambas.

Se recomienda, especialmente a los abogados y agentes inmobiliarios (en el caso de estar esté involucrado), asesorar a las partes involucradas en la negociación, respecto al contrato que se pacta, de informar los efectos del mismo.

Por ultimo recomendamos que estos contratos se registren o autentiquen para demostrar la validez del mismo con mayor fuerza que si fuera simplemente un documento privado.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFÍAS

Bibliografía

- Arias, F. (2006). *El proyecto de investigación*. Caracas: Epísteme.
- Balestrini Acuña, M. (2002). *Como se elabora el proyecto de investigación*. Caracas: BL Servicio Editorial.
- Constitución. (1999). *Constitución de la República Bolivariana de Venezuela*. Caracas. *Derecho Venezolano*. (08 de 01 de 2021). Obtenido de <https://derechovenezolano.wordpress.com/2012/09/10/734/>
- Díaz, A., & Maestre, P. (2013). *Análisis de los contratos de opción compra venta como mecanismo de la transmisión de la propiedad a la luz de los diversos criterios jurisprudenciales*. Maracaibo: URU.
- Guambuquete Paredes, U. F. (2014). *La Promesa de Compraventa y sus Efectos Legales en la Legislación Ecuatoriana*. Quito: Universidad Central de Ecuador.
- Hernández Sampieri, R. F.-C. (2002). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw-Hill.
- Hernández Sampieri, R., Fernández-Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2007). *Metodología de la Investigación*. México: Mc Graw-Hill.
- López, E. (2014). *Análisis de los contratos de opción compra venta para su otorgamiento ante una oficina notarial*. San Diego: UJAP.
- Luque, H. (2019). *Análisis de los Contratos de Opción Compra Venta en los Negocios Inmobiliarios en Venezuela*. San Diego: UJAP.
- Mendez, C. (2020). *Metodología de la Investigación*. Alpha Editorial.
- Ramírez, L. (20 de 02 de 2021). *Versión Final*. Obtenido de <https://versionfinal.com.ve/opinion/la-opcion-de-compraventa-por-luis-camilo-ramirez-romero/>
- República, C. d. (1982). *Código Civil Venezolano*. Caracas: Gaceta Oficial Extraordinaria 2.990.
- Sabino, C. (1992). *El proceso de investigación*. Caracas: Panapos.
- sentencia 878, sent 878 (Tribunal Supremo de Justicia 15 de 07 de 2015).
- Tamayo Tamayo, M. (2002). *El proceso de la Investigación Científica*. México: LIMUSA.