CONTRATO CON OPCIÓN A COMPRAVENTA

Resumen

La presente investigación tuvo como objetivo general proponer lineamientos para la evaluación de documentos preparatorios de opción a compraventa en la legislación venezolana. Se sustentó en los postulados de Daza (2012), Nava y Orias (2012), Álvarez, Navarro, Pérez y Rouvier (2013), Mejías (2013), Chacón, González, Maldonado y Pineda (2014), entre otros. La metodología aplicada fue de tipo mixta, al igual que la población, la cual estuvo conformada por material documental jurídico como doctrina, leyes y jurisprudencias y parte de una población intencional. Por último, se llegó a la conclusión que el contrato de opción de compraventa es un contrato autónomo, aunque posea los elementos del contrato en general fundamentado en el principio de la autonomía contractual.

Palabras clave: Contrato, venta, seguridad, legislación, jurisprudencia.

Abstract

The general objective of this research was to propose guidelines for the evaluation of preparatory documents for purchase option agreements under Venezuelan law. It was based on the postulates of Daza (2012), Nava and Orias (2012), Álvarez, Navarro, Pérez, and Rouvier (2013), Mejías (2013), Chacón, González, Maldonado, and Pineda (2014), among others. The methodology employed was mixed, as was the population, which consisted of legal documentary material such as doctrine, laws, and jurisprudence, as well as a purposive sample. Finally, the study concluded that the purchase option agreement is an autonomous contract, even though it possesses the elements of a contract in general, based on the principle of contractual autonomy.

Keywords: Palabras clave: Contrato, venta, seguridad, legislación, jurisprudencia.

Presentado por: Johailin Acuña, Saraith Ramos y Johan Ortega.

Coautores: Adegny Leydenz y Heli Rincón.

INTRODUCCIÓN

Durante el derecho justiniano, en Roma, la compraventa se encontraba plasmada en la ley de las XII tablas, específicamente en la tabla número VI, en la cual el comprador se sometía al pago de una cosa comprada y en el caso de negarse al cumplimiento de la obligación, el comprador debía pagar el doble del pago estipulado por la cosa.

En tal sentido, se origina dicha figura contractual como un acto traslativo de la propiedad, constituido por el acuerdo de las partes y por el pago del precio, convirtiéndose el dicho contrato en una de la figura más importante regulada y acogida en diversas legislaciones debido a su importancia económica. Así mismo, el contrato de compraventa ha sido la antesala para la regulación y conformación de una buena parte de los demás contratos que han surgido luego de sus inicios, como es el caso del contrato de opción de compraventa, definido éste como un precontrato.

En Venezuela el contrato de opción de compraventa no se encuentra establecido taxativamente en su ordenamiento jurídico, es decir, es un contrato de carácter innominado o atípico, sin embargo, se encuentra enmarcado en el artículo 1.140 del Código Civil venezolano (1982) donde se regula aquellos contratos que tengan o no denominación especial, así como también se encuentra fundamentado dentro del principio de la autonomía contractual, teniendo cabida dentro de la teoría general del contrato y los diversos aportes doctrinarios y jurisprudenciales.

Dentro de este marco se debe considerar que el Tribunal Supremo de Justicia, a través de su Sala de Casación Civil y Sala Constitucional, respectivamente, se ha venido señalando, criterios de diversa interpretación sobre el alcance y calificación de los contratos preparatorios, señaladamente, respecto de los contratos de opción de

compraventa, los cuales, versan sobre la figura jurídica de la venta pura y simple.

Dentro de este punto resulta pertinente aclarar que, en el ámbito Jurídico, cuando existen distintos criterios de interpretación jurídica, se genera inseguridad en litigios y en la uniformidad en la aplicación de las leyes, generando confusión e inequidad. Cuestión, que podría estar sucediendo, respecto, al contrato de opción a compra, en virtud, de este Criterio Dinámico, por parte, de la jurisprudencia venezolana.

Ahora bien, lo antes expuesto constituye la razón de realizar, una propuesta de lineamientos para la evaluación de documentos preparatorios de opción a compra, en la legislación venezolana, como una de las formas, guías o estrategias, para que, puedan establecerse, posibles reglas claras, para la protección de los derechos y deberes, podría resolver conflictos y garantizaría, un posible marco legal que, podría permitir, una uniformidad, en la aplicación de la norma, respecto, del contrato de opción de compraventa.

METODOLOGÍA

Este artículo se enmarca en una investigación de tipo mixta, de decir, tanto descriptivo documental como de campo. La primera se considera como una disciplina instrumental, como cualquier actividad de tipo metodológica. De igual forma, se tiene como una investigación mixta por cuanto Aunado a esto, la misma se realizó dentro del entorno natural o social donde ocurren los fenómenos que se desea estudiar.

En este orden de ideas, como población se encuentran los textos, doctrinas y leyes que permiten sustentar la evaluación de los documentos preparatorios de opción de compra venta en la legislación venezolana, a partir de fuentes instrumentales de origen legal, como el Código Civil (1982). También se revisaron las obras de Aguilar (2020), David (2021), Moreno (2019), Rodríguez (2017), Lares (2018) Villegas (2020),

Arroyo (2019), entre otros.

Por otra parte, la población intencional, se compone de diez (10) sujetos conformados por cinco (5) empleados y cinco supervisores (5) que trabajan en el área de recepción y atención al cliente del Registro Inmobiliario Primero, ubicado en el casco central de la ciudad de Maracaibo, quienes proporcionarán información directa y de interés sobre los elementos esenciales del contrato de opción a compra venta.

Para recabar los datos requeridos en el estudio, se utilizarán dos tipos de técnicas, por un lado, la observación documental, que comprende la recolección, revisión y análisis de información contenida en diversas fuentes documentales para obtener datos que permita analizar las pautas dinámicas en la jurisprudencia venezolana respecto al contrato de opción a compra en Venezuela. También se empleará la observación por encuesta que permite recolectar datos, interrogando a un grupo de sujetos que conforman la población, para conocer sus opiniones en relación con los elementos esenciales del contrato de opción a compra su naturaleza jurídica y el carácter vinculante del contrato de opción para las partes.

RESULTADOS Y CONCLUSIONES

Se pudo determinar que el origen del contrato de opción de compraventa deriva del contrato de compraventa y que sus inicios se remontan a Roma durante el derecho Justiniano, en el cual, por la importancia económica que merece el contrato de compraventa lo ha llevado a ser el más utilizado y regulado en diversas legislaciones, así como también ha permitido la creación de nuevas figuras contractuales como es el caso del contrato de opción de compraventa.

En el mismo orden de ideas, se pudo conocer que el contrato de opción de

compraventa se caracteriza por ser consensual, debido a la transferencia del dominio por el sólo consentimiento de las partes, sinalagmático por la reciprocidad de obligaciones, también se caracteriza por ser oneroso, porque de no ser así se estaría en presencia de una donación; conmutativo por la relación entre la cosa y el precio y es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato y posee autonomía propia basada en el principio de la autonomía contractual.

Así mismo, se determinó que existe en la legislación venezolana la nulidad absoluta y la nulidad relativa de los contratos y que la nulidad es considerada una sanción legal que viene a impedir que se produzcan los efectos normales de un contrato o de un acto jurídico debido a alguna causa o impedimento al momento de la celebración. En tal sentido, la nulidad absoluta es cuando carece el contrato a la hora de su formación del consentimiento, del objeto y de la causa y al no encontrarse uno de estos elementos, el mismo se hace inexistente y por lo tanto pierde todos sus efectos legales, mientras que la nulidad relativa es cuando un contrato es objeto de anulabilidad y en consecuencia tiende a hacerse ineficaz.

Por otra parte, se concluye que los requisitos de existencia de un contrato son aquellos elementos esenciales que no pueden faltar en ningún contrato a la hora de su formación como lo son el consentimiento, el objeto y la causa, los cuales fueron analizados detalladamente durante la investigación. De igual modo, los requisitos de validez en los contratos son aquellos que de carecer el contrato de uno de ellos, se puede incurrir en su anulabilidad como lo son la capacidad (menores, entredicho, inhabilitados y cualquier persona que la ley no le permita contratar) y la ausencia de vicios (error, dolo y violencia).

Se concluye en que es viable mejorar la seguridad jurídica de las partes involucradas en los contratos preparatorios de opción de compraventa. Esto se logra al

ofrecer lineamientos de evaluación claros para la constitución y registro de estos documentos. Establecer propósitos y procedimientos pertinentes. Para un mejor entendimiento e interpretación jurídica sobre este tipo de instrumento preparatorio. Y abordar la problemática inflexible contractual de interpretación judicial, que ha generado criterios diversos y por parte del Tribunal Supremo de Justicia.

Por último, se llegó a la conclusión que los contratos de opción de compraventa no deben considerarse una verdadera venta pura y simple, a pesar de encontrarse presente los elementos del contrato consentimiento, objeto y precio, sino que el contrato de opción de compraventa es independiente y tiene su fundamento en el principio de la autonomía contractual y en la teoría general de los contratos a través de la figura de un contrato innominado o atípico.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias, F. (1999) El Proyecto de Investigación, Guía para su elaboración. 3ª. Edición. Caracas. Editorial Episteme.
- Código Civil de Venezuela (1982). En Gaceta Oficial N° 475 Extraordinario. Poder Legislativo de Venezuela.
- Aguilar, J. (1996). Contratos y Garantías. Derecho Civil II. Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.
- Aguilar, J. (2012). Contratos y Garantías. Derecho Civil II. 22ª. Edición. Venezuela: Universidad Católica Andrés Bello.
- Arias, F. (2012). El Proyecto de la Investigación. Introducción a la metodología científica. Venezuela: Ediciones Episteme.
- Bodington, M. (2011) Metodología de la Investigación Jurídica. Venezuela. Universidad Rafael Belloso Chacín: Fondo Editorial.
- Calvo, E. (2013). Código Civil Venezolano Comentado y Concordado. Venezuela: Ediciones Libra.
- Chacón, González, Maldonado y Pineda (2014). Promesa Bilateral de Compraventa. Trabajo Especial de Grado (Derecho). Universidad Privada Dr.

Rafael Belloso Chacín. Maracaibo.

- Hernández, S., Fernández, C. y Baptista, P. (2006). Metodología de la Investigación. México: McGraw-Hill Interamericana.
- Lescher, I., Vallejo, R., Soler, M., Rada, N., Padrón, G., Blanco, M. y Pirela,
- L. (2015) Manual de normas para la elaboración y presentación del trabajo especial de grado. Venezuela. Universidad Privada Dr. Rafael Belloso Chacín.
- Leonsegui, G. (2012). Universidad Nacional de Educación a Distancia.Venezuela.