



Contrato de opción de compra

para luego decidir si compra



El contrato de opción de compra es importante cuando uno quiere adquirir una propiedad en otro momento pero quiere tener la oferta preferente sobre la propiedad para cuando se ejerza la opción. Es un tipo de precontrato en el cual el optante tiene el derecho de decidir si luego de ejercer su derecho de opción de compra se celebra el contrato principal, el de compraventa.

Se tiene que cumplir con ciertos requisitos para que se configure el contrato de opción de compra. El contrato es unilateral, por lo que el único que está obligado es el que tiene la obligación de vender. El optante puede decidir que quiere comprar la propiedad como decidir que no la quiere comprar. El contrato tiene que tener un término específico, el mismo no puede ser vitalicio. También se pueden inscribir los contratos de opción en el Registro de la Propiedad siempre cuando no sean por más de seis años. Cuando el optante ejerce su derecho de opción produce el efecto de obligar al dueño a vender y luego se tiene que otorgar la escritura de compraventa.

Entre los requisitos específicos del



Lcda. Nani Marchand

Especial para HABITAT

contrato de opción se encuentran los siguientes: una parte le concede a la otra la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal sin obligación alguna de ésta, es una concesión de modo exclusivo, por lo que no se le puede ofrecer a más de una persona, tiene que ser por un plazo cierto y no puede tener ninguna otra condición que no sea el propio juicio del optante. Es importante notar que el optante no tiene la obligación de ejercer el contrato, pero cuando ejerce el mismo surge una obligación de hacer que tiene efecto contra el dueño de la propiedad.

Por lo tanto, es nuestra recomendación que al momento de llevar a cabo un contrato de opción de compra ya sea como dueño de una propiedad o como optante, se asesore con un abogado, usted como optante podría tener derecho a solicitar el cumplimiento específico de lo pactado o una causa de acción de daños y perjuicios por lo sufrido o perdido.

La Lcda. Nani Marchand Sánchez es socia del Bufete Ferraiuoli Torres Marchand & Rovira, P.S.C. La puede contactar a través del correo electrónico: nmarchand@ftmrlaw.com. En esta columna colaboró Natalia de Jesús Suárez, Oficial Jurídico.