



CURSO/GUÍA PRÁCTICA OPCIÓN DE COMPRA EN LA PROMOCIÓN INMOBILIARIA





Índice

¿QUÉ APRENDERÁ?	11
Introducción	12
PARTE PRIMERA.	14
La opción de compra: el modo más barato de asegurar suelo a futuro.	14
Capítulo 1. ¿Qué es una opción de compra y para qué sirve?	14
1. Concepto de opción de compra.	14
2. El eterno debate sobre su naturaleza jurídica.	15
a. Nunca se confundir la opción de compra con el precontrato o promesa de venta.	16
b. Diferencias con otras figuras afines.	18
TALLER DE TRABAJO	19
El contrato de opción de compra.	19
1. ¿Qué es un contrato de opción de compra?	19
2. Naturaleza jurídica	19
3. Partes del contrato	20
Concedente	20
Optante	20
4. Elementos del contrato de opción de compra.	20
a. Determinación del objeto.	20
b. Determinación del precio.	20
c. Determinación del plazo para ejercitar la opción de compra.	21
5. Características	21
6. Cesión del derecho de opción de compra	21
TALLER DE TRABAJO	22
Diferencias del contrato de opción de compra con figuras afines.	22
1. Diferencias entre la opción de compra y la promesa de venta.	22
2. Diferencia de la opción de compra del arrendamiento en caso de "arrendamiento con opción de compra".	23
3. Diferencia entre la opción de compra y el retracto convencional	23
TALLER DE TRABAJO.	24
Opción de compra y promesa de venta.	24
1. Opción de compra.	24
2. Promesa de venta.	24
3. Efectos de la opción de compra. Contrato unilateral.	25
4. Las consecuencias de la opción de compra.	25
TALLER DE TRABAJO	27
Oferta de departamento comercial de opción de compra sobre un local.	27
TALLER DE TRABAJO.	32
Ni una sola duda: la calificación jurídica del contrato corresponde al juez, según el	



Supremo. _____	32
1. La calificación del contrato celebrado como "opción de compra" _____	32
2. El reconocimiento de la opción de compra en la Ley de Enjuiciamiento Civil una ayuda para determinar el precio. _____	33
TALLER DE TRABAJO. _____	36
La opción de compra como negocio jurídico atípico. _____	36
1. La opción de compra. Concepto. _____	36
2. Requisitos. _____	36
3. Características de la opción de compra. _____	38
4. Causas de extinción de la opción de compra. _____	40
TALLER DE TRABAJO. _____	43
La pobre regulación legal obliga a utilizar jurisprudencia y doctrina contradictorias. _____	43
Capítulo 2. Características de la opción de compra. _____	51
1. Características de la opción de compra. _____	51
2. Obligaciones de las partes _____	52
TALLER DE TRABAJO _____	53
Derechos y obligaciones del contrato de opción de compra. _____	53
Capítulo 3. Requisitos para la validez de la opción de compra. _____	54
1. Elementos necesarios para la validez de la opción de compra. _____	54
2. Aceptación expresa o tácita. _____	55
3. Momento y lugar de la perfección del contrato. _____	56
TALLER DE TRABAJO _____	58
Requisitos del contrato de opción de compra _____	58
TALLER DE TRABAJO _____	60
Cuidado con olvidar el plazo de la opción de compra porque anula el contrato. _____	60
TALLER DE TRABAJO _____	63
Elementos de la opción de compra. _____	63
1. Elementos principales de la opción de compra. _____	63
2. Elementos determinantes del contrato de opción de compra _____	65
a. Plazo del ejercicio de la opción _____	65
b. Prima de la opción de compra _____	65
c. Inscripción registral _____	66
CHECK-LIST _____	67
Describe los errores más frecuentes en los contratos de opción de compra y que precauciones adoptar para prevenirse de "SORPRESAS". _____	67
Capítulo 4. Elementos formales. La inscripción de la opción de compra. _____	68
1. Introducción. _____	68
2. El asiento de inscripción _____	71
3. La prórroga del asiento de inscripción. _____	72
4. La anotación del ejercicio del derecho de opción _____	74



5. La publicidad registral de la opción	77
a. Enajenación de bien sometido a opción de compra	77
b. La constitución de derechos reales y cargas sobre el bien sujeto a opción	82
c. El arrendamiento del bien objeto de la opción	85
TALLER DE TRABAJO.	90
La opción de compra sobre bienes inmuebles y la Dirección General de Registros y del Notariado.	90
TALLER DE TRABAJO.	92
Efectos del la inscripción registral de la opción de compra.	92
TALLER DE TRABAJO	97
La opción de compra y su protección registral.	97
CHECK-LIST	117
¿Por qué hay que registrar? Si es promotor qué precauciones adicionales debe adoptar.	117
Capítulo 5. Especialidades forales. El derecho de opción en Derecho navarro y catalán.	118
<i>Subsección segunda</i>	120
<i>Derecho de opción</i>	120
Capítulo 6. Ejercicio de la opción.	125
1. El Ejercicio del derecho de opción.	125
2. Incumplimiento de alguna obligación de la opción. Efectos.	126
3. ¿Cómo ejercitar el derecho de opción?	126
4. ¿Cuándo y cómo? La notificación.	127
5. ¿Cómo efectuar el ofrecimiento del precio?	129
6. ¿Cuándo ejercitar la acción?La importancia de actuar dentro del plazo estipulado.	130
7. La perfección de la compraventa.	132
TALLER DE TRABAJO.	134
Un promotor tiene opción de compra sobre un solar libre de cargas. No llega a ejercitar la opción por seguir hipotecada, ¿hace bien?	134
TALLER DE TRABAJO.	136
Cuando la opción de compra quiere atar la futura escritura de venta.	136
TALLER DE TRABAJO.	146
La opción de compra de una sociedad en quiebra que no pudo inscribirse.	146
TALLER DE TRABAJO.	150
¿Opción de compra de una parte indivisa?	150
CHECK-LIST	154
¿Qué diferencia hay entre que la opción de compra de un inmuebles esté INSCRITA o no en el Registro de la Propiedad?	154
¿Qué cláusulas penales pueden establecerse en una opción de compra y cuáles no? Desarrollar las ventajas y desventajas para el promotor.	154
¿Qué riesgos hay de no ejercitar correctamente la opción recompra en tiempo y forma? Desarrolle supuesto en el que el promotor actúa incorrectamente.	154



¿Qué formalidad utilizará para notificar el ejercicio de la opción de compra? _____	154
¿Cuáles son las prácticas o TRIQUIÑUELAS que suelen exigirse disfrazadas como "determinadas conductas del optante"? _____	154
Capítulo 7. Cuando se ha cambiado de opinión y se chantajea al promotor con "pérdidas de tiempo". _____	155
1. Blindarse contra posibles alteraciones del precio. _____	155
2. La rescisión por lesión _____	157
3. Blindarse contra los temidos "retrasos en la entrega". _____	157
Capítulo 8. La extinción de la opción de compra. _____	161
1. La caducidad _____	161
2. La renuncia _____	162
3. La pérdida del bien objeto de opción. _____	163
PARTE SEGUNDA _____	165
El arrendamiento con opción a compra. _____	165
Capítulo 9. El arrendamiento con opción a compra. _____	165
1. ¿Cómo funciona el arrendamiento con opción a compra? _____	165
2. Ventajas tiene para el arrendatario y posible comprador. _____	166
3. Ventajas tiene para arrendador. _____	166
4. El arrendamiento con opción de compra en la Ley 29/1994. _____	167
5. La inscripción del arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad. _____	167
TALLER DE TRABAJO _____	172
Claves del contrato de arrendamiento con opción de compra. _____	172
1. Características generales del contrato de arrendamiento con opción de compra. _____	172
2. Derechos y obligaciones del arrendamiento con opción a compra. _____	172
3. Elementos del contrato de arrendamiento con opción de compra. _____	173
4. Especialidades del contrato de arrendamiento con opción de compra. _____	173
5. Fiscalidad de contrato de arrendamiento con opción de compra. _____	174
6. Beneficios del arrendamiento con opción a compra _____	174
TALLER DE TRABAJO _____	176
Ventajas para el arrendatario – comprador en el contrato de arrendamiento con opción de compra. _____	176
1. Ventajas para el arrendatario con opción de compra _____	176
2. Ventajas para el arrendador _____	177
TALLER DE TRABAJO _____	178
Cuidado con las prórrogas del contrato de arrendamiento con opción de compra porque el arrendatario puede perder la opción de compra. _____	178
TALLER DE TRABAJO _____	179
Arrendamiento de un local con opción a compra. _____	179



1. El contrato es unilateral _____	180
2. Otorgamiento de la escritura pública. _____	180
3. Especialidades de la inscripción en el Registro. _____	181
4. Comunicación de la voluntad del optante de ejercitar su derecho de compra. ____	181
5. Renovación del arrendamiento dejando automáticamente fuera la cláusula de opción de compra. _____	182
6. Obras in consentidas. _____	182
7. Régimen matrimonial _____	184
8. Venta del optante tras ejercer la opción. _____	184
TALLER DE TRABAJO _____	185
Claves para redactar el contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	185
1. Aspectos jurídicos del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	185
2. Estructura y cláusulas del contrato de arrendamiento con opción a compra. _____	186
TALLER DE TRABAJO. _____	188
¿Merece la pena promover vía arrendamiento con opción de compra? Aspectos contables. _____	188
TALLER DE TRABAJO _____	190
Los Bancos y Cajas de Ahorros ante el arrendamiento de opción de compras de vivienda. _____	190
Condiciones específicas alquiler con opción a compra de inmueble propiedad de Caja de Ahorros. _____	190
TALLER DE TRABAJO _____	193
Oferta de una promotora de alquiler con opción de compra sobre viviendas _____	193
TALLER DE TRABAJO _____	204
Ayudas al arrendamiento con opción de compra de vivienda protegida _____	204
PARTE TERCERA _____	213
Fiscalidad de la opción de compra. _____	213
Capítulo 10. Aspectos fiscales de la opción de compra. _____	213
1. Impuesto de la renta de las personas físicas (IRPF). _____	213
2. Impuesto sobre el patrimonio. _____	215
3. IVA _____	216
4. ITP y AJD. Transmisiones _____	218
TALLER DE TRABAJO. _____	219
Tratamiento fiscal del contrato de opción de compra. _____	219
1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas _____	219
2. Impuesto sobre Sociedades _____	221
3. Impuesto sobre el Valor Añadido _____	221
4. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. _____	221
5. Impuesto sobre el Patrimonio _____	221



TALLER DE TRABAJO	223
Fiscalidad indirecta (ITP o IVA) del contrato de opción de compra.	223
TALLER DE TRABAJO	224
La tributación del arrendamiento con opción a compra.	224
PARTE CUARTA	226
Formularios de contratos privados.	226
1. Contrato privado de opción de compra	227
Modelo a	227
PRIMERA. Objeto del contrato.	227
SEGUNDA. Precio de la opción.	227
TERCERA. Inscripción registral del derecho de opción.	228
CUARTA. Ejercicio del derecho de opción.	228
QUINTA. Estado de la finca.	228
SEXTA. Legislación aplicable.	229
SÉPTIMA. Gastos e impuestos.	229
OCTAVA. Sumisión jurisdiccional.	229
Modelo b	231
Primero. Objeto	234
Segundo. Plazo	234
Tercero. Precio de la opción	235
Cuarto. Precio de futura compraventa	235
Quinto. Ejercicio de la opción	235
Sexto. Gastos e impuestos	236
Séptimo. Cargas y gravámenes	236
Octavo. Incumplimiento del contrato	236
Noveno. Divergencias o litigios	236
Décimo. Elevación a público e inscripción en el registro de la propiedad	236
Modelo c	243
Modelo d	247
Primera. Consentimiento	247
Segunda. Precio. Prima y plazo de ejercicio	247
Tercera. Propiedad y posesión	247
Cuarta. Carácter de la opción	247
Quinta. Saneamiento y conservación	248
Sexta. Ejercicio de la opción	248
Séptima. Incumplimiento	248
Octava. Elevación a escritura e inscripción en el Registro	248
Modelo e	249
Primera. Consentimiento	250
Segunda. Prima de opción	250
Tercera. Plazo de ejercicio de la opción de compra	251
Cuarta. Precio de venta	251
Quinta. Reconocimiento expreso del optante	252
Sexta. Pactos de la posible escritura de compraventa	252
Séptima. Gastos e impuestos	252
Octava. Saneamiento y conservación	252
Novena. Incumplimiento	253
Décima. Inscripción del derecho de opción de compra en el registro de la propiedad	253
Décimo primero. Domicilio a efectos de notificaciones, citaciones y requerimientos	253
Décimo segunda. Cláusula de sumisión expresa	254
Décimo tercera. Cláusula de conformidad	254
Modelo f	255
Primero. Objeto	257
Segundo. Plazo	258
Tercero. Precio de la opción	258
Cuarto. Precio de futura compraventa	258



Quinto. Ejercicio de la opción _____	258
Sexto. Gastos e impuestos _____	259
Séptimo. Cargas y gravámenes _____	259
Octavo. Incumplimiento del contrato _____	259
Noveno. Divergencias o litigios _____	260
Décimo. Elevación a público e inscripción en el registro de la propiedad _____	260
Modelo g _____	261
Primero: Objeto _____	261
Segundo: Señal _____	261
Tercero: Plazo de la opción _____	262
Cuarto. Perfeccionamiento de la compraventa _____	262
Modelo h _____	264
Modelo i _____	266
Modelo j _____	268
Modelo k _____	270
2. Contrato privado de opción de compra con PRECIO APLAZADO. _____	272
3. Contrato privado de opción de compra autorizando a transmitir a tercero. _____	275
Primera.- Consentimiento. _____	275
Segunda.- Precio, prima y plazo de ejercicio. _____	275
Tercera.- Carácter de la opción. _____	276
Cuarta.- Saneamiento y conservación. _____	276
Quinta.- _____	276
Sexta.- Caducidad del derecho _____	276
Séptima.- Penalización _____	277
Octava.- _____	277
Novena.- _____	277
4. Contrato privado de opción de compra. Unilateral y real. _____	278
5. Contrato privado de opción de compra y cesión de terrenos por volumen de edificación _____	280
6. Contrato privado de opción de compra sobre cuotas indivisas. _____	283
7. Contrato privado de opción de compra sobre un edificio enclavado en un inmueble. _____	284
Primera.- Objeto de la opción de compra _____	285
Segunda.- Importe y pago del precio de la opción _____	285
Tercera.- Plazo para el ejercicio de la opción _____	286
Cuarta.- Forma del ejercicio de la opción _____	286
Quinta.- Operaciones preparatorias de la compraventa en caso de ejercicio de la opción. _____	286
Sexta.- Términos y condiciones de la compraventa _____	288
Séptima.- Comunicaciones entre las partes _____	289
Octava.- Cesión del contrato. _____	290
Novena.- Elevación a público e inscripción en el Registro de la Propiedad del presente contrato de opción. _____	290
8. Contrato privado de opción de compra en el que se entrega un cheque conformado que erróneamente se somete a condición suspensiva. _____	291
Primera.- Opción de Compra. _____	292
Segunda.- Prima de la opción _____	292
Tercera.- Plazo _____	293
Cuarta.- Precio de compraventa. _____	293
Quinta.- Ejercicio del derecho _____	294
Sexta.- Gastos _____	294
Séptima.- Inscripción registral de la opción _____	294
Octava.- Transmisión a terceros _____	295
Novena.- Plazo para retirar el ganado. _____	295
Décima.- Obligaciones de la cedente _____	295
Décimo primera.- Ley aplicable y Fuero. _____	295



9. Contrato de opción de compra sobre fincas incluidas en expediente de expropiación forzosa pendientes de liberación.	296
10. Contrato de opción a compra del polígono industrial	299
PRIMERA: OBJETO	300
SEGUNDA: PRECIO DE LA FUTURA COMPRAVENTA	300
TERCERA: PLAZO	301
CUARTA: CARGAS Y GASTOS	301
QUINTA: RESERVA Y PENALIZACION	301
SEXTA: RENUNCIA	301
SÉPTIMA: CONDICION SUSPENSIVA	301
OCTAVA: RESOLUCIÓN Y PRORROGA DE PLAZO	302
NOVENA: CLAUSULA PENAL	303
DECÍMA: AUTORIZACIÓN AL OPTANTE	303
UNDÉCIMA: PRECIO DE LA OPCION	304
DUODÉCIMA: MODERACIÓN DISCRECIONAL DE DERECHOS	304
DECIMOTERCERA .-	304
PARTE QUINTA	313
Formularios de escrituras públicas.	313
1. Escritura pública de opción de compra.	314
Modelo 1	314
Modelo 2	316
2. Escritura pública de compra con precio.	318
Primero. Objeto del contrato	320
Segundo. Precio	320
Tercero. Duración de la opción	320
Cuarto. Ejercicio de la opción	320
Quinto. No ejercicio	321
Sexto. Pérdida o destrucción del/los bien/es	321
Séptimo. Estado de cargas y saneamiento y evicción	321
Octavo. Gastos e impuestos	321
Noveno. Notificaciones	321
Décimo. Naturaleza mercantil	321
Décimoprimer.	321
3. Escritura pública de opción de compra sin precio.	323
Primero. Objeto del contrato	325
Segundo. Precio	325
Tercero. Duración de la opción	325
Cuarto. Ejercicio de la opción	325
Quinto. No ejercicio	325
Sexto. Pérdida o destrucción del/los bien/es	325
Séptimo. Estado de cargas y saneamiento y evicción	326
Octavo. Gastos e impuestos	326
Noveno. Notificaciones	326
Décimo. Naturaleza mercantil	326
Décimoprimer.	326
4. Escritura pública de opción de compra. Real y unilateral.	328
5. Escritura pública de opción en base a derecho personal.	331
6. Escritura de opción de compra con ejercicio unilateral.	333
7. Escritura de compraventa por ejercicio de opción de compra.	335
8. Escritura pública de opción de compra en supuesto especial de fijación de precio con Ayuntamiento.	337
9. Escritura pública de compraventa en ejecución de otra anterior de opción de	



compra. _____	341
10. Escritura pública de ejercicio de la opción real y unilateral. _____	344
11. Escritura pública de cancelación de la opción por renuncia a la opción de compra _____	347
12. Escritura pública de cancelación de la opción por caducidad. _____	348
13. Escritura de opción de compra de inmueble con pago mediante pagarés y desarrollo urbanístico pendiente. _____	349
PRIMERA.- OPCIÓN DE COMPRA _____	350
SEGUNDA.- PRIMA DE LA OPCIÓN _____	350
TERCERA.- EJERCICIO DE LA OPCIÓN _____	350
CUARTA.- FALTA DE EJERCICIO DE LA OPCIÓN. _____	351
QUINTA.- COMPRAVENTA _____	351
SEXTA.- DERECHOS DE LA OPTANTE _____	352
SÉPTIMA.- PERÍODO TRANSITORIO _____	353
OCTAVA.- GASTOS E IMPUESTOS. _____	353
NOVENA.- JURISDICCIÓN _____	353
14. Estipulación de poder irrevocable en escritura de opción. _____	355
15. Diligencia de pago al vendedor. _____	356
16. Diligencia de pago por acuerdo. _____	357
17. Diligencia de pago con otros acreedores por acuerdo. _____	358
18. Escritura de renuncia a derecho de opción. _____	358
19. Acta notarial de cancelación de opción de compra por caducidad. _____	360
PARTE SEXTA _____	361
Formularios de Contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra. ____	361
Contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra _____	362
Modelo a. _____	362
Modelo b _____	366
Modelo c _____	368
Primero.- RÉGIMEN JURÍDICO _____	368
Segundo.- DURACIÓN _____	368
Tercero.- DESTINO _____	369
Cuarto.- RENTA _____	369
Quinto.- ACTUALIZACIÓN _____	369
Sexto.- ESTADO DE LA FINCA _____	369
Séptimo.- OBRAS _____	370
Octavo.- INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES _____	370
Noveno.- FIANZA _____	370
Décimo.- OPCIÓN DE COMPRA _____	370
Modelo d _____	372
PARTE SÉPTIMA _____	375
Formularios de Contrato de arrendamiento de local de negocio con opción de compra. _____	375
1. Contrato de arrendamiento de local con opción de compra _____	376
2. Contrato de arrendamiento con opción de compra para uso distinto del de vivienda, de local de negocio (y plazas de garaje). Modelo de Promotora Municipal de Viviendas para alquiler, con opción de compra, de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje vinculadas a viviendas. _____	383



¿QUÉ APRENDERÁ?



- **¿Qué es una opción de compra y para qué sirve?**
- **La inscripción de la opción de compra**
- **El arrendamiento con opción a compra.**
- **Fiscalidad de la opción de compra.**
- **Modelos de contratos de opción de compra.**



Introducción



A veces comprar en un determinado momento no es conveniente o financieramente no es posible, en estos casos la opción de compra deja abierta una puerta al promotor inmobiliario.

Mediante el contrato de opción de compra, el concedente confiere al optante la facultad de decidir la celebración o no del contrato principal de compraventa.

Se concede al optante el derecho de decidir unilateralmente, es decir, no se le impone la obligación de celebrar la compraventa futura.

El optante, normalmente el promotor, se obliga al pago de una prima por la concesión de la opción, mientras que el concedente no podrá disponer del bien ofrecido y deberá mantener la oferta.

Si bien la opción de compra concede la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato principal de compraventa. Este habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante. Dada la naturaleza del contrato de opción de compra su resultado depende exclusivamente del optante, por cuanto la venta quedará perfecta en virtud del ejercicio por el optante de su derecho de opción.

Es decir, que es cuando se ejercita la opción de compra cuando aparece la compraventa: pero ésta no nace si, al no ejercitar la acción en el plazo previsto, queda caducada.

En la práctica muchos contratos quedan ineficaces porque no se respetan los requisitos necesarios para la opción de compra, que son no sólo el objeto de la opción y el precio sino también el plazo, requisito este último también exigido por el artículo 14 del Reglamento Hipotecario para que sea inscribible el contrato de opción de compra.

Además, es característica propia de la opción de compra que el concedente o promitente se obligue a no vender a nadie la cosa prometida durante el plazo



estipulado, pues a lo que se compromete aquél es a vender una cosa determinada al optante al recibir la declaración de voluntad de éste, de suerte que el concedente se obliga a tener la cosa disponible durante el plazo estipulado por si el optante ejerciera el derecho dentro del mismo.



Por eso es tan importante contar con formularios variados y específicos de la opción de compra.



Estas cuestiones se analizan desde una perspectiva práctica y profesional en la guía práctica de la opción de compra en la promoción inmobiliaria.



PARTE PRIMERA.

La opción de compra: el modo más barato de asegurar suelo a futuro.

Capítulo 1. ¿Qué es una opción de compra y para qué sirve?



1. Concepto de opción de compra.