



FACULTAD DE DERECHO

LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Régimen jurídico y registral, y consecuencias de la resolución o
extinción del arrendamiento

Autor: Paloma Cano Esteban

5º E-3 A

Derecho Civil

Tutor: Rosa María de Couto Gálvez

Madrid

Marzo 2024

ÍNDICE

ABREVIATURAS	5
CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	6
1. ANTECEDENTES.....	6
2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	7
3. OBJETO.....	8
4. METODOLOGÍA	9
CAPÍTULO II. LA OPCIÓN DE COMPRA: CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS	10
1. DEFINICIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA. CONCEPTO LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL	10
1.1. Concepto legal y regulación	10
1.2. Concepto jurisprudencial	11
1.3. Concepto doctrinal	12
2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA OPCIÓN DE COMPRA: DEBATE DOCTRINAL 13	
3. ELEMENTOS ESENCIALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA.....	15
3.1. Aceptación expresa de la parte optante	16
3.2. Plazo para el ejercicio de la opción	16
3.3. Precio de adquisición y objeto	18
4. ELEMENTOS ACCESORIOS DE LA OPCIÓN DE COMPRA: LA PRIMA.....	19
5. DIFERENCIAS ENTRE LA OPCIÓN DE COMPRA Y OTROS DERECHOS ANÁLOGOS.....	19
5.1. Promesa de compraventa	20
5.2. Derechos de tanteo y retracto	22
CAPÍTULO III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: ASPECTOS GENERALES	22
1. CONCEPTO.....	22
2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA 24	
3. VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN.....	24

3.1. Ventajas	25
3.1.1. <i>Para el arrendatario</i>	25
3.1.2. <i>Para el arrendador</i>	25
3.2. Inconvenientes	26
3.2.1. <i>Para el arrendatario</i>	26
3.2.2. <i>Para el arrendador</i>	27
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA	
28	

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN ARRENDAMIENTOS..... 29

1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES	29
2. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA	29
2.1. Ejercicio en tiempo	29
2.2. Ejercicio en forma	30
2.3. Efectos del ejercicio de la opción de compra: Perfección de la compraventa ..	32
3. TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA	34
3.1. Viabilidad jurídica de la transmisión de la opción de compra	34
3.1.1. <i>Transmisión inter vivos</i>	34
3.1.2. <i>Transmisión mortis causa</i>	35
3.2. Efectos de la transmisión de la opción de compra	36
4. EXTINCIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA	36

CAPÍTULO V. ASPECTOS REGISTRALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... 37

1. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	37
2. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA	38
3. INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA	38
4. LIMITACIONES Y PROBLEMAS REGISTRALES	38

CAPÍTULO VI. CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN O EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO..... 38

1. CAUSAS DE EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	38
4.1. Vencimiento del plazo pactado. Tácita reconducción	38
4.2. Voluntad unilateral del arrendatario	39

4.3. Incumplimiento de obligaciones.....	39
4.3.1. Incumplimiento del arrendatario	39
4.3.2. Incumplimiento del arrendador.....	40
2. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN LA OPCIÓN DE COMPRA.....	40
3. JURISPRUDENCIA SOBRE LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS EFECTOS EN LA OPCIÓN.....	40
CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES.....	40
CAPÍTULO BIBLIOGRAFÍA.....	41
1. LEGISLACIÓN Y RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS.....	41
2. JURISPRUDENCIA	41
3. OBRAS DOCTRINALES.....	44
4. RECURSOS DE INTERNET	44

ABREVIATURAS

CC (Código Civil)

DGRN (Dirección General de los Registros y del Notariado)

RH (Reglamento Hipotecario)

STS (Sentencia del Tribunal Supremo)

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

1. ANTECEDENTES

Durante la crisis económica en España, especialmente tras el colapso del mercado inmobiliario en 2008, el arrendamiento con opción de compra experimentó un notable auge como respuesta a las dificultades económicas y al endurecimiento de las condiciones crediticias. Este período de recesión económica redujo drásticamente la capacidad adquisitiva de los ciudadanos y restringió significativamente el acceso al crédito hipotecario, lo que provocó una disminución en las transacciones de compraventa de inmuebles.¹

En este contexto, el alquiler con opción de compra emergió como una herramienta estratégica para revitalizar el mercado inmobiliario. Esta modalidad ofrecía a los potenciales compradores la posibilidad de acceder a una vivienda sin necesidad de financiación inmediata, permitiéndoles acumular recursos para una futura adquisición. Al mismo tiempo, aportaba a los propietarios una vía para mantener ingresos recurrentes en un mercado caracterizado por la escasez de liquidez y la depreciación de los activos.

La tendencia al alza de este tipo de contratos durante la crisis reflejó su capacidad de adaptarse a las circunstancias económicas del momento. Sin embargo, con la recuperación económica y la paulatina flexibilización de las condiciones crediticias, el interés por esta fórmula comenzó a estabilizarse, aunque siguió siendo una opción atractiva en situaciones específicas y contextos de incertidumbre.

De esta manera, la crisis económica no solo impulsó el uso del arrendamiento con opción de compra como una solución intermedia entre el alquiler y la compra, sino que también destacó su versatilidad como instrumento para satisfacer las necesidades tanto de los arrendadores como de los arrendatarios en escenarios de contracción económica.²

¹ Cruz Rambaud, S., González Sánchez, J., “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”, *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa*, vol. 24, n. 1, 2015, p. 35.

² Cruz Rambaud, S., González Sánchez, J., *Op. Cit.*, p. 46.

Sin embargo, la abogada Ruth Galeano Godoy, ofrece un enfoque diferente, planteando que, durante los años de crisis económica, el arrendamiento con opción de compra se vio paralizado. Esta afirmación se basa en la perspectiva del arrendatario, para quien, en momentos de crisis, resultaba poco conveniente celebrar este tipo de contratos debido a las continuas caídas en los precios de los inmuebles. GALEANO argumenta que este contexto generaba incertidumbre, ya que el valor del inmueble del año siguiente podía ser significativamente inferior al precio pactado en el contrato.³

No obstante, GALEANO señala que, en la actualidad, este riesgo se ha reducido considerablemente, permitiendo que el arrendamiento con opción de compra resurja como un método confiable para obtener una vivienda.⁴

En este sentido, se evidencian distintas interpretaciones sobre la evolución del uso de este tipo de contratos en España. Sin embargo, parece que la posición defendida por RAMBAUD *et. al.* es la que cuenta con mayor respaldo entre los juristas españoles.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La opción de compra constituye una figura jurídica de notable interés para la investigación, particularmente debido a la ausencia de una regulación específica en el ordenamiento jurídico español. Esta carencia normativa genera incertidumbre en cuanto a su definición, configuración y aplicación práctica. En este contexto, la doctrina y la jurisprudencia han asumido un papel protagonista para suplir dicha laguna legislativa, configurando un marco conceptual y práctico que requiere ser analizado con detenimiento.

La importancia de esta investigación se centra, en primer lugar, en la flexibilidad que caracteriza a esta figura jurídica y en su aplicación cada vez más frecuente en distintos sectores, especialmente en el inmobiliario, así como en el arrendamiento de bienes muebles o en la financiación empresarial. En el contexto económico actual, marcado por la incertidumbre y las variaciones del mercado, la

³ Galeano Godoy, R., “El arrendamiento con opción a compra vuelve a ser una fórmula segura para adquirir una vivienda”, *Revista Inmueble*, n. 151, 2015, p. 34.

⁴ Galeano Godoy, R., *Op. Cit.* p. 34

opción de compra se establece como un instrumento que brinda gran seguridad a las partes implicadas. Su análisis resulta clave para clarificar su marco normativo, examinar sus efectos registrales y proporcionar una comprensión más profunda, tanto para profesionales del ámbito jurídico como para empresarios y consumidores.

Desde un enfoque académico, esta figura jurídica adquiere un interés particular al posicionarse en la confluencia de distintas áreas del Derecho, como el Civil, el Registral y el Mercantil. Aunque la doctrina y la jurisprudencia han realizado importantes aportaciones, existe un vacío en la literatura que integre de forma sistemática y exhaustiva todos los aspectos jurídicos relacionados con la opción de compra, tanto desde su conceptualización doctrinal como desde su tratamiento práctico.

Por último, al abordar este tema, se busca no solo contribuir al debate doctrinal, sino también ofrecer un enfoque práctico que permita mejorar el entendimiento y la aplicación de la opción de compra en diferentes contextos legales y económicos.

3. OBJETO

El objetivo principal de esta investigación es analizar el régimen jurídico y registral de la opción de compra en el contrato de arrendamiento, así como las consecuencias de la resolución o extinción del arrendamiento en el ejercicio de la opción. Para ello, se abordarán los siguientes objetivos secundarios:

- Identificar los elementos esenciales y accesorios de la opción de compra, así como sus requisitos de validez y eficacia.
- Examinar el ejercicio, extinción y transmisión de la opción de compra, así como las obligaciones y derechos de las partes, derivados de la opción de compra, tanto durante la vigencia del arrendamiento como en el momento de su ejercicio o renuncia.
- Análisis de los aspectos registrales de la opción de compra en el contrato de arrendamiento. Inscripción de esta figura jurídica en el Registro de la Propiedad y sus efectos frente a terceros.

- Explorar las causas y los efectos de la resolución o extinción del arrendamiento sobre la opción de compra, teniendo en cuenta las distintas situaciones que pueden darse según el tipo de arrendamiento, la causa de resolución o extinción, y la inscripción o no de la opción.
- Proponer algunas soluciones jurídicas y registrales para prevenir o resolver los posibles conflictos que puedan surgir entre las partes o con terceros en relación con la opción de compra en el contrato de arrendamiento.

4. METODOLOGÍA

En el presente trabajo se va a adoptar un método deductivo, mediante el análisis de la legislación, la doctrina y la jurisprudencia existente hasta el momento. Con este método se pretende llegar a conclusiones particulares a raíz de la recopilación de la información aportada por grandes autores y juristas. Este enfoque permite abordar el tema de forma sistemática y rigurosa, estableciendo varias etapas metodológicas.

Primero, se llevará a cabo una revisión exhaustiva de la literatura disponible sobre la opción de compra y su inclusión en los contratos de arrendamiento. Esta revisión se realizará mediante la consulta de manuales, artículos académicos, normativa vigente y sentencias relevantes que hayan marcado precedentes. Con esto se pretende dar contexto al tema y comprender las interpretaciones existentes.

En segundo lugar, se estructurarán los resultados obtenidos, de forma que se exponga, a raíz de lo investigado, la opción de compra dando a conocer sus características y elementos esenciales. Asimismo, se desarrollará a raíz de las fuentes mencionadas una contextualización teórica del contrato de arrendamiento con opción de compra. Para concluir esta etapa, se unificarán ambos conceptos, presentando el régimen jurídico de la opción de compra en el contrato de arrendamiento, así como sus aspectos registrales y las consecuencias de la extinción del contrato.

Por último, se elaborará un análisis crítico de los resultados obtenidos, reflexionando sobre las implicaciones prácticas y teóricas de la opción de compra en el marco del contrato de arrendamiento. Este análisis culminará en la

formulación de conclusiones y recomendaciones que contribuirán a una mejor comprensión y regulación de esta figura contractual.

CAPÍTULO II. LA OPCIÓN DE COMPRA: CONCEPTO Y CARACTERÍSTICAS

1. DEFINICIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA. CONCEPTO LEGAL, JURISPRUDENCIAL Y DOCTRINAL

1.1. Concepto legal y regulación

La opción de compra es una figura jurídica que, aunque no dispone de regulación específica en el Código Civil Español, encuentra su fundamento en los principios generales del Derecho Contractual. Estos principios están recogidos en los artículos 1.254 a 1.314 del mencionado Código, donde se regulan los elementos esenciales de los contratos. Asimismo, resulta imprescindible aludir a los artículos 1.445 y siguientes del Código Civil, que establecen las disposiciones generales aplicables a los contratos de compraventa.

Por otro lado, aunque el Reglamento Hipotecario no proporciona una definición de esta figura jurídica, sí regula los aspectos registrales relacionados con su inscripción en el Registro de la Propiedad. En este ámbito, resulta fundamental el artículo 14 RH, que permite expresamente la inscripción del contrato de opción de compra, siempre que se cumplan los requisitos establecidos, los cuales se detallarán más adelante.

De este modo, la normativa hipotecaria, aunque limitada al plano registral, otorga a la opción de compra eficacia real y protección frente a terceros, consolidando su papel como una institución de notable relevancia en el tráfico jurídico inmobiliario.

En este contexto, resulta indispensable destacar que, debido a la ausencia de una regulación específica de la opción de compra en la legislación española, la doctrina y la jurisprudencia han desempeñado un papel fundamental en la conceptualización de esta figura jurídica, como se analizará en los apartados subsiguientes.

1.2. Concepto jurisprudencial

El Tribunal Supremo, en diversas resoluciones, ha establecido criterios que permiten comprender la naturaleza y alcance jurídico de la opción de compra. En este sentido, la STS 253/2010, de 23 de abril de 2010, define la opción de compra como un *“precontrato por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato (normalmente, como en el presente caso, de compraventa) en un concreto plazo”*⁵.

A continuación, en esta sentencia, el Tribunal Supremo continúa desarrollando los efectos jurídicos de esta figura, precisando que: *“el efecto que produce es que, si el optante ejercita su derecho, pone en vigor el precontrato y la otra parte, la concedente, tiene el deber jurídico de celebrarlo efectivamente. Y el optante, desde el momento en que declara su voluntad de ejercicio de la opción, puede exigir dicha celebración, que se hará de mutuo acuerdo por resolución judicial, tras el procedente proceso. Lo cual se llevará a cabo inmediatamente, o más tarde o, por ejemplo, como en el caso presente, cuando se haya procedido a la inscripción de la finca objeto del precontrato en el Registro de la Propiedad”*.

No obstante, aunque en numerosas ocasiones la opción de compra ha sido calificada por los tribunales como un precontrato, en atención a su habitual función preparatoria para la celebración de un futuro contrato de compraventa, su naturaleza jurídica no puede limitarse a esta conceptualización. Así lo establece el Tribunal Supremo en la STS 552/2010, de 17 de septiembre, al determinar que la opción de compra constituye un contrato atípico, cuyo origen radica en la autonomía de la voluntad de las partes y que se caracteriza por la ausencia de regulación expresa en el ordenamiento jurídico español⁶.

⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm. 253/2010, de 23 de abril de 2010. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 2155/2010]. Fecha de la última consulta: 21 de enero de 2025.

⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm.552/2010, de 17 de septiembre de 2010. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 7105/2010] Fecha de la última consulta: 21 de enero de 2025.

1.3. Concepto doctrinal

A lo largo de los años, numerosos autores han buscado delimitar el marco jurídico de la opción de compra, con el objetivo de precisar su definición y facilitar una mejor comprensión de su aplicación práctica. Gracias a sus investigaciones esta figura jurídica ha ido adquiriendo mayor claridad y estructura. Por ello, la presente investigación partirá de las definiciones propuestas por la doctrina.

La profesora titular del departamento de Derecho Civil de la UNED, Rosa Adela Leonseguí Guillot, define la opción de compra de la siguiente manera: *“El contrato de opción, es un contrato sui generis con propia sustantividad y causa, oneroso o gratuito y consensual, por el que una de las partes (concedente) hace en favor de la otra parte (beneficiario u optante), o en favor de la persona que éste designe (en el supuesto de la opción mediadora) una oferta irrevocable referida a un contrato final, válida durante un cierto plazo. El concedente queda vinculado, únicamente, al contrato proyectado y el optante adquiere el derecho preferente a decidir su definitiva conclusión.”*⁷

Sin embargo, tal y como advierte NAVARRO MENDIZÁBAL, la opción de compra no debe confundirse con una mera oferta irrevocable ya que la opción de compra implica un contrato en el que se otorga dicha facultad, mientras que la oferta continúa siendo únicamente una propuesta.⁸

Por su parte, el magistrado MAGRO SERVET recoge una definición más completa y concreta, configurada por el magistrado GIL NOGUERAS. Este subraya la facultad que recae en el optante para decidir unilateralmente sobre la perfección de la compraventa, lo que constituye un elemento diferenciador respecto a otras figuras jurídicas. Según GIL NOGUERAS: *“Por una opción de compra debe entenderse aquel convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que habrá de realizarse en un plazo cierto y bajo unas determinadas condiciones, pudiendo ir también acompañado del pago de una*

⁷ Leonseguí Guillot, R. A., “El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias.”, *Revista de Derecho de la UNED*, n. 10, 2012, p. 315.

⁸ Navarro Mendizábal, I. A., *Derecho de obligaciones y contratos*, Thomson Reuters Proview, Madrid, 2022, p. 273.

prima por parte del optante. Constituyen sus elementos principales la concesión al optante de la facultad de decidir unilateralmente respecto a la realización de una compra, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción del plazo para el ejercicio de la opción, siendo, por el contrario, un elemento accesorio el pago de la prima⁹.

La mayoría de las definiciones doctrinales coinciden en destacar tres elementos esenciales que configuran el contrato de opción de compra: el precio estipulado, el plazo para su ejercicio y la facultad unilateral del optante para decidir sobre la celebración del contrato principal.

En conclusión, recopilando ambas definiciones, se puede clasificar el contrato de opción de compra como un contrato atípico, al no estar recogido expresamente en la legislación, y consensual, ya que se perfecciona con el mero consentimiento de las partes. Este contrato será, en términos generales, temporal, gratuito y bilateral, salvo que las partes acuerden el pago de una prima, en cuyo caso adquirirá carácter oneroso y bilateral.

2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA OPCIÓN DE COMPRA: DEBATE DOCTRINAL

Uno de los aspectos más controvertidos y que ha generado un intenso debate doctrinal es la naturaleza jurídica del derecho de opción de compra, específicamente su clasificación como un derecho real o como un derecho crediticio.

Por un lado, una parte de la doctrina y la jurisprudencia defiende que el derecho de opción de compra debe considerarse como un derecho personal, ya que la posibilidad de inscripción no transforma su naturaleza. Un ejemplo significativo de esta postura es la STS 609/1987 de 9 de octubre, en la que el tribunal argumenta lo siguiente: *"A la vista del artículo 14 del Reglamento Hipotecario, la naturaleza predicable de esta figura jurídica es la de un contrato y no la de un derecho real. Se trata, en puridad de doctrina, de un derecho personal que puede tener efectos*

⁹ Margo Servet, V. (Coord.) citando a Gil Nogueras, L., "Precontrato, o promesa de venta. Compraventa y opción de compra. Sus diferencias. Foro abierto", *El Derecho Editores, Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 2, 2015, pp. 3-4.

frente a terceros mediante la inscripción, pero sin que esta inscripción tenga la virtud de transmutar la naturaleza de los derechos, convirtiendo a los personales en reales. Ello se debe a que no se ostenta un poder directo sobre la cosa, sino únicamente la facultad de exigir del sujeto pasivo el necesario comportamiento para que el contrato prefigurado sea llevado a su consumación. Una buena prueba de esta afirmación se encuentra en el propio artículo 14 citado, pues si el derecho de opción fuera realmente un derecho real, sería inscribible sin necesidad de requisitos complementarios¹⁰.

Por otro lado, en otras ocasiones, el Tribunal Supremo ha defendido que el derecho de opción de compra tiene naturaleza real. Un ejemplo de esta postura es la STS 823/1998, de 10 de septiembre de 1998 en la que el Tribunal afirma el carácter real de la siguiente manera: *“El derecho de opción de compra se constituye como derecho real, y conforme al artículo 14 del Reglamento Hipotecario, inscribible en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, con eficacia respecto a tercero.¹¹”*

Determinar la naturaleza de la opción de compra cobra sentido cuando se transmite el activo antes de que se ejercite el derecho de opción. En caso de tratarse de una eficacia personal, el optante podrá solicitar indemnización de daños y perjuicios. Por el contrario, tratándose de una eficacia real, existiría reipersecutoriedad y el optante tendrá derecho a pedir la cosa sobre la que recae el derecho de opción, independientemente del lugar en el que esta se encuentre¹².

Sin embargo, obtener una solución definitiva para dicha naturaleza no resulta algo indispensable ya que, tal y como reconoce la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones como la del 19 de octubre de 2020, es completamente indudable que, una vez la opción se inscribe y accede al Registro se desprenden efectos reales que serán de relevancia para cualquier tercero que posteriormente obtenga un derecho sobre la finca¹³. Es por este motivo que la

¹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 609/1987, de 9 de octubre de 1987. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 1987/7180]. Fecha de la última consulta: 22 de enero de 2025.

¹¹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 823/1998, de 10 de septiembre de 1998. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 1998/18044]. Fecha de la última consulta: 22 de enero de 2025.

¹² Navarro Mendizábal, I. A., *Op. Cit.*, p. 273.

¹³ Resolución de 19 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 27, por

antigua DGRN ha permitido en distintas resoluciones clasificar la opción como un derecho real o como un derecho crediticio. De esta forma, en términos generales, la doctrina entiende que la opción de compra es un derecho personal que tiene carácter real cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad.

3. ELEMENTOS ESENCIALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA

El artículo 14 del Reglamento Hipotecario¹⁴ exige una serie de requisitos esenciales para que la opción de compra sea susceptible de inscripción registral, aportando claridad y seguridad jurídica a esta figura. En primer lugar, es imprescindible la existencia de un convenio expreso entre las partes, manifestando de manera inequívoca la voluntad de constituir una opción de compra. De este modo, la intención del optante y del concedente es indudable.

Otro requisito necesario es la determinación del precio estipulado para la adquisición de la finca en el futuro. La fijación de este precio es crucial, ya que permite establecer las condiciones económicas bajo las cuales el beneficiario podrá ejercer su derecho de compra. Además, si las partes acuerdan un precio por la concesión de la opción, comúnmente conocido como prima, este también deberá estar especificado en el contrato, aunque su inclusión no es obligatoria salvo que sea pactada expresamente.

Asimismo, el RH exige que se determine de manera precisa el plazo dentro del cual el beneficiario puede ejercitar la opción. El artículo 14 establece un límite general para este plazo, que no puede exceder de cuatro años. No obstante, en el caso de la opción de compra integrada en un contrato de arrendamiento, se prevé una excepción que permite que el plazo de la opción se extienda durante toda la

la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, habiéndose presentado con posterioridad un título contradictorio.

¹⁴ Artículo 14 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE 6 junio de 1947): “Será inscribible el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible, siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción reúna las siguientes:

Primera. Convenio expreso de las partes para que se inscriba.

Segunda. Precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción.

Tercera. Plazo para el ejercicio de la opción, que no podrá exceder de cuatro años.

En el arriendo con opción de compra la duración de la opción podrá alcanzar la totalidad del plazo de aquél, pero caducará necesariamente en caso de prórroga, tácita o legal, del contrato de arrendamiento.”

duración del contrato de arrendamiento. Este último supuesto será objeto de análisis en capítulos posteriores.

La jurisprudencia ha desempeñado un papel fundamental en la configuración de los requisitos generales que debe reunir un contrato de opción de compra para ser considerado válido. En este sentido, el Tribunal Supremo ha señalado los elementos clave que se detallan a continuación¹⁵.

3.1. Aceptación expresa de la parte optante

La aceptación expresa del optante, dentro del plazo de ejercicio pactado, resulta imprescindible para perfeccionar la compraventa. En la sentencia del 29 de marzo de 1.993, el Tribunal Supremo afirma que, para que el ejercicio de la opción se entienda como válido, es necesario que, dentro del plazo pactado en el contrato para el ejercicio de la opción, el optante exprese su intención de ejecutar el contrato previamente negociado, mediante la comunicación de su declaración afirmativa al concedente. De esta forma, se entenderá perfeccionada la opción, sin el requerimiento de una acción adicional.¹⁶

3.2. Plazo para el ejercicio de la opción

De la definición de la opción de compra se desprende la importancia de que las partes establezcan un plazo para el ejercicio de este derecho. Esta exigencia ha sido ratificada por la jurisprudencia, como se refleja en la sentencia del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2009. En dicha resolución, el Tribunal afirma que la opción de compra “*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, constituyendo sus elementos principales: la concesión a éste (al optante) del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de la compraventa, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado*

¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1126/1997, de 15 de diciembre de 1997. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1997/9779]. Fecha de la última consulta: 25 de enero de 2025.

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo 29 de marzo de 1993. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 19227/1993]. Fecha de la última consulta: 25 de enero de 2025.

*para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima*¹⁷.

La razón de esta exigencia radica en que la opción de compra es una figura jurídica con naturaleza intrínsecamente limitada en el tiempo. En este sentido, el Tribunal recalca en dicha sentencia que la limitación temporal de la opción es inherente a su esencia, ya que, de no establecerse un plazo determinado, el optante podría decidir la perfección del contrato de forma ilimitada en el tiempo, lo cual desnaturalizaría la figura¹⁸.

De estas consideraciones se puede concluir que la falta de determinación del plazo de ejercicio podría implicar la ausencia de uno de los elementos esenciales del contrato, lo que podría derivar en su nulidad. Sin embargo, el Tribunal Supremo ha adoptado en ocasiones una postura más flexible respecto a los casos de indeterminación del plazo de vigencia.

Esta flexibilidad se refleja en la STS 559/2004 de 15 de junio de 2004¹⁹, que resuelve un asunto relativo a la validez de una opción de compra. En dicha resolución, se recuerda la interpretación que el tribunal hace del artículo 1128 CC en la sentencia del 11 de abril de 1996 afirmando que en virtud de este artículo los tribunales ostentan la potestad de fijar un plazo para el cumplimiento de obligaciones que no lo tengan establecido, siempre y cuando se haya presentado la solicitud correspondiente en el procedimiento judicial²⁰.

Conforme a las afirmaciones realizadas en algunas sentencias, la ausencia de un plazo expreso en el contrato no siempre invalida la opción de compra. En estos casos, deberán los tribunales establecer un plazo razonable atendiendo a las circunstancias concretas del caso, siempre y cuando se pida en la instancia, con el

¹⁷ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 410/2009, de 2 de junio de 2009. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 2009/112079]. Fecha de la última consulta: 26 de enero de 2025.

¹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 638/2008, de 2 de julio de 2008. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 2008/155851]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

¹⁹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 559/2004, de 15 de junio de 2004. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 2004/62142]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 274/1996, de 11 de abril de 1996. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 2151/1996]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

objetivo de garantizar la efectividad del negocio jurídico y el respeto a la voluntad de las partes²¹.

3.3. Precio de adquisición y objeto

Es obligación de las partes fijar en el contrato el objeto y el precio de adquisición del bien. Sin embargo, en la práctica, fijar un precio con tanta antelación puede generar inseguridad, especialmente cuando la opción de compra está vinculada a un contrato de arrendamiento de larga duración. Tanto el arrendador como el arrendatario pueden verse afectados por variaciones en el valor del mercado inmobiliario, lo que ha llevado a la búsqueda de mecanismos que permitan flexibilizar la fijación del precio sin comprometer la validez del contrato.

Existen diversas formas de determinar el precio de adquisición en un contrato de opción de compra. Una primera opción es establecer una cantidad fija desde el inicio, lo que aporta certeza, pero puede no reflejar la evolución del mercado. Una segunda alternativa es aplazar la fijación del precio hasta un momento posterior, estableciendo de antemano los parámetros que regirán la determinación. Finalmente, una tercera vía es delegar la fijación del precio a un tercero independiente, como un tasador profesional, con el objetivo de establecer un valor objetivo y actualizado.²²

No obstante, esta última opción ha generado cierta problemática ya que en algunos casos confiere a una de las partes un poder unilateral sobre la determinación del precio. La DGRN abordó esta cuestión en su Resolución de 25 de septiembre de 2003²³, en la que analizó un caso en el que el optante podía solicitar una segunda tasación en caso de disconformidad con la primera, quedando el precio finalmente fijado por la media de ambas. En este contexto, la DGRN aclaró que cuando la fijación del precio de adquisición queda al arbitrio

²¹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 503/1993, de 18 de mayo de 1993. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1993/4671J]. Fecha de la última consulta: 26 de enero de 2025.

²² Medina Pinazo, R., Barrientos López, R., “El contrato de opción de compra y de venta de inmuebles: Cláusulas a favor del concedente de la opción y a favor del optante”, *Revista Inmueble*, n. 144, 2014, p. 50.

²³ Resolución de 25 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Sigma Servicios Inmobiliarios, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Madrid, don Julio Soler García, a inscribir una escritura de opción de compra (BOE 21 de octubre de 2003), FJ primero.

de una de las partes, no se cumplen los requisitos exigidos por el RH para la inscripción de la opción de compra.

4. ELEMENTOS ACCESORIOS DE LA OPCIÓN DE COMPRA: LA PRIMA

La prima es el precio que el optante paga al concedente como contraprestación por la concesión del derecho de opción de compra. Es decir, representa el valor económico que se da a la facultad de decidir, en las condiciones pactadas, si se adquiere o no el bien objeto del contrato. Dado que se trata de una contraprestación pactada entre las partes, su importe y condiciones pueden ser libremente negociados.

Se trata de un elemento accesorio en el contrato de opción de compra, ya que, de acuerdo con la legislación y la jurisprudencia, no es requisito esencial para la validez del mismo. No obstante, en la práctica es habitual que las partes pacten su inclusión como un componente adicional del acuerdo.

Uno de los aspectos característicos de la prima es que, por regla general, dicha cantidad no se devuelve al optante, independientemente de que ejerza o no la opción de compra. Es decir, el concedente retiene la prima como compensación por haber estado vinculado por el contrato y haber otorgado al optante la facultad de decidir sobre la adquisición del bien. Sin embargo, en muchos contratos es frecuente que se pacte que la prima pagada se deduzca total o parcialmente del precio final de adquisición en caso de que el optante decida ejercer la opción de compra. De este modo, la prima deja de ser un coste adicional para el optante, convirtiéndose en un anticipo del precio de adquisición.²⁴

5. DIFERENCIAS ENTRE LA OPCIÓN DE COMPRA Y OTROS DERECHOS ANÁLOGOS

La jurisprudencia ha señalado en numerosas ocasiones que el *nomen iuris* otorgado por las partes a un contrato no resulta determinante para su calificación jurídica. En otras palabras, la denominación que las partes asignen al contrato no implica necesariamente que este corresponda al tipo que pretenden. Como establece el Tribunal Supremo en su sentencia de 16 de mayo de 2000: “Los

²⁴ Medina Pinazo, R., Barrientos López, R., *Op. Cit.*, p. 50.

*contratos son lo que son, y no como se califiquen por los intervinientes*²⁵”. Por este motivo, resulta imprescindible diferenciar la opción de compra de otros derechos similares.

5.1. Promesa de compraventa

La opción de compra y la promesa de compraventa son figuras jurídicas afines que, sin embargo, presentan diferencias fundamentales tanto en su configuración como en los efectos que producen.

Joaquín Tafur López de Lemus define la promesa de venta como “*aquella mediante el que ambas partes, puestas de acuerdo en la cosa y en el precio, y no queriendo aún concertar la compraventa, adquieren el compromiso recíproco de que cualquiera de ellas podrá exigir de la contraria, dentro del plazo pactado, el cumplimiento del contrato.*”²⁶”

La promesa de venta, también conocida como precontrato bilateral de compraventa y regulada en el Art. 1.451 CC, se caracteriza por implicar un compromiso recíproco entre las partes para formalizar un contrato de compraventa en el futuro. A diferencia de la opción de compra, la promesa no confiere a una sola parte la facultad unilateral de decidir sobre la celebración del contrato, sino que ambas partes quedan vinculadas desde el momento de la firma del precontrato, asumiendo la obligación mutua de formalizar la compraventa en los términos acordados.

En este sentido, la principal diferencia radica en la naturaleza jurídica de ambas figuras. En la opción de compra, únicamente una de las partes asume una obligación: el vendedor queda comprometido a vender si el comprador decide ejercitar la opción dentro del plazo y condiciones pactadas. Por el contrario, la promesa de venta genera obligaciones recíprocas para ambas partes, de modo que, al cumplirse las condiciones establecidas, cualquiera de ellas puede exigir la formalización del contrato de compraventa. Esta bilateralidad contrasta con la

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 485/2000, de 16 de mayo de 2000. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EJD. 2000/15173]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

²⁶ Margo Servet, V. (Coord.) citando a Joaquín Tafur López de Lemus., “Precontrato, o promesa de venta. Compraventa y opción de compra. Sus diferencias. Foro abierto”, El Derecho Editores, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 2, 2015, p. 3.

unilateralidad de la opción de compra, que queda supeditada exclusivamente a la voluntad del optante para que el contrato principal se perfeccione.

Otra diferencia relevante se encuentra en los efectos registrales. La opción de compra, al estar reconocida en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, puede ser inscrita en el Registro de la Propiedad, otorgándole eficacia frente a terceros. Por el contrario, la promesa de venta, al carecer de efectos reales, no produce dicha protección registral, limitándose a generar obligaciones exclusivamente entre las partes contratantes.

De esta forma, aunque ambas figuras comparten ciertas similitudes al situarse en la fase previa a la formalización de un contrato de compraventa, presentan diferencias esenciales que afectan tanto a su naturaleza jurídica como a sus efectos prácticos.

Resulta interesante conocer el análisis que realiza el Tribunal Supremo del artículo 1.451 del CC en la sentencia del 22 de septiembre de 2009. De acuerdo con esta interpretación, se incluyen dentro de este precepto tanto las promesas de carácter bilateral de compraventa como las promesas de carácter unilateral de compraventa. Este último supuesto de promesa de unilateral se corresponde con la figura de la opción de compra.²⁷

Esta postura ha sido defendida en más ocasiones por el Tribunal Supremo, como en la sentencia del 9 de febrero de 2009. En ella, el tribunal define la opción de compra como *“un precontrato o promesa unilateral de contrato por parte del vendedor de modo que es el optante el que adquiere únicamente la facultad de decidir sobre la exigencia de cumplimiento de la venta proyectada y es ese consentimiento del optante el decisivo para que el contrato quede perfeccionado, si bien sujeto al plazo de ejercicio pactado de modo que, transcurrido el referido plazo, la opción queda extinguida y el comprador pierde su derecho”*²⁸.

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 607/2009, de 22 de septiembre de 2009. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre. EDJ. 2009/229006*]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

²⁸ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 48/2009, de 9 de febrero de 2009. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre. EDJ. 2009/11747*]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

5.2. Derechos de tanteo y retracto

Los derechos de tanteo y retracto son, al igual que la opción de compra, derechos de adquisición preferente. No obstante, existen diferencias significativas entre ambos conceptos.

El derecho de tanteo otorga a su titular la facultad de adquirir un bien con preferencia frente a terceros en igualdad de condiciones, es decir, abonando el mismo precio ofrecido por un potencial comprador. Por su parte, el derecho de retracto permite al titular subrogarse en la posición del comprador una vez que la transmisión ya se ha efectuado, de modo que adquiere el bien en las mismas condiciones en que lo hizo el tercero adquirente.²⁹

La diferencia fundamental entre la opción de compra y los derechos de tanteo y retracto radica en la estructura de la relación jurídica. En los derechos de tanteo y retracto, intervienen tres sujetos: el propietario original del bien, el titular del derecho de adquisición preferente y un tercero que ha adquirido o está interesado en adquirir el bien. En cambio, en la opción de compra solo existen dos partes: el concedente del derecho (propietario del bien) y el optante (titular de la opción).

Otra distinción relevante se encuentra en la determinación del precio. En los derechos de tanteo y retracto, el precio de adquisición está condicionado por la oferta realizada por el tercero. En cambio, en la opción de compra, el precio es el que las partes han establecido previamente en el contrato, sin depender de futuras ofertas de terceros.

CAPÍTULO III. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: ASPECTOS GENERALES

1. CONCEPTO

El contrato de arrendamiento con opción de compra puede definirse como una figura contractual en la que se combina el arrendamiento de un bien con el otorgamiento al arrendatario de una facultad exclusiva para adquirir dicho bien en

²⁹ Junyent Martín, M. *et al.*, *Manual de Gestión Inmobiliaria. Volumen I*, Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A., Madrid, 2012, p. 669.

un plazo determinado y bajo las condiciones pactadas. Según GIL NOGUERAS, este tipo de contrato consiste en “*la inserción de una cláusula en un contrato de arrendamiento, mediante la cual se fija la facultad exclusiva de prestar el arrendatario su consentimiento en el plazo contractualmente señalado, para comprar la cosa objeto de arriendo*”³⁰.

En este esquema, el arrendador, o concedente, conserva los derechos y asume las obligaciones propias de un arrendamiento ordinario. No obstante, adquiere también la obligación de transmitir el bien si el optante, dentro del plazo establecido, ejerce su derecho de compra. Por su parte, el arrendatario mantiene las mismas prerrogativas y deberes que le corresponden en un contrato de arrendamiento convencional, pero se le suma el derecho exclusivo de adquirir el bien conforme a las condiciones acordadas y dentro del plazo estipulado³¹.

La doctrina clasifica este contrato como un contrato atípico de complejidad, dado que integra dos negocios jurídicos distintos: el arrendamiento y la opción de compra. Esta naturaleza dual implica que ambas figuras, aunque relacionadas, mantienen su independencia jurídica. En este sentido, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 15 de diciembre de 1997, reconoció que los contratos de arrendamiento y de opción de compra pueden desarrollarse simultáneamente, pero subrayó que cada uno conserva sus propias consecuencias legales³².

Es habitual que este contrato se confunda con el leasing financiero. Sin embargo, resulta imprescindible diferenciarlos. El arrendamiento con opción de compra, tal como se analiza en este contexto, es una figura contractual que permite la adquisición de bienes bajo un esquema flexible y personalizado, mientras que el leasing financiero, es esencialmente un instrumento de financiación empresarial destinado a la adquisición de bienes muebles o inmuebles³³.

³⁰ Gil Nogueras, L. A., “El arrendamiento con opción de compra”, El Derecho Editores, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 3, 2010, p. 1.

³¹ Morote, J.V, Mayoral, A. “Contrato de arrendamiento con opción de compra: consideraciones prácticas”, *Revista Inmueble*, n. 161, 216, p. 12.

³² Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1126/1997, de 15 de diciembre de 1997. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1997/9779]. Fecha de la última consulta: 25 de enero de 2025.

³³ Morales Romero-Requejo, C., “Todo sobre el alquiler con opción de compra”, *Revista Inmueble*, n. 135, 2013, p. 42.

2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

Existe un gran debate doctrinal relativo a la naturaleza jurídica del arrendamiento con opción de compra. Mientras que el arrendamiento es un contrato típico, regulado en profundidad en la legislación española, la opción de compra, por el contrario, carece de una regulación específica, configurándose principalmente por la doctrina y la jurisprudencia.

Según pasan los años la relación entre estos dos contratos es más estrecha, hasta el punto de que en la práctica suelen incluirse en un mismo documento. Sin embargo, la doctrina mayoritaria sostiene que el arrendamiento con opción de compra no constituye un contrato mixto, sino que se trata de la coexistencia de dos contratos jurídicamente independientes. Para que un contrato se considere mixto, debe combinar elementos de distintos contratos de manera que formen una única finalidad económica y jurídica. En el arrendamiento con opción de compra esto no sucede, ya que ambos contratos mantienen su independencia.

El Tribunal Supremo ha abordado esta cuestión en diversas resoluciones, inclinándose mayoritariamente por la consideración de que el arrendamiento con opción de compra no es un contrato mixto, sino una yuxtaposición de contratos autónomos. No obstante, existen resoluciones, como la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1990³⁴, en la que el Tribunal Supremo defiende la existencia de función unitaria. Dicha calificación ha sido criticada por muchos juristas por carecer de una argumentación suficientemente sólida.

3. VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN

El contrato de arrendamiento con opción de compra presenta diversas ventajas tanto para el arrendatario como para el arrendador, así como algunos inconvenientes que deben ser cuidadosamente considerados antes de firmar el acuerdo. A continuación, se analizan estos aspectos en detalle.

³⁴ Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1990. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1990/3761]. Fecha de la última consulta: 31 de enero de 2025.

3.1. Ventajas

3.1.1. Para el arrendatario

La opción de compra en el contrato de arrendamiento ofrece una serie de ventajas significativas para el arrendatario, que hacen de esta fórmula una alternativa especialmente interesante en el ámbito inmobiliario. A continuación, se destacan algunas de las principales ventajas asociadas a esta modalidad.

En primer lugar, para el arrendatario, esta modalidad ofrece la oportunidad de acceder al inmueble antes de formalizar su adquisición. Esto le permite conocer en profundidad tanto las características físicas del inmueble como las comodidades que este ofrece, favoreciendo una decisión de compra más informada y con mayores probabilidades de éxito.

En segundo lugar, proporciona al arrendatario un período adicional para reunir los recursos financieros necesarios para la compra. Además, es común que estos contratos incluyan una cláusula que permite deducir parte de las rentas abonadas del precio final de venta. Este mecanismo no solo actúa como un incentivo, sino que también representa una forma de ahorro progresivo a lo largo de la duración del arrendamiento.

En tercer lugar, la opción de compra otorga al arrendatario flexibilidad en cuanto al momento en que decide ejercer su derecho de compra. Al mismo tiempo, la fijación anticipada del precio de venta en el contrato proporciona estabilidad económica, ya que protege al arrendatario frente a posibles fluctuaciones o incrementos en el valor de mercado del inmueble durante la vigencia del contrato.

3.1.2. Para el arrendador

Por su parte, el arrendador también se beneficia de este tipo de contrato mediante una serie de ventajas significativas. En primer lugar, destaca la seguridad financiera que proporciona el arrendamiento con opción de compra. Este contrato garantiza un ingreso regular durante toda su vigencia, al que, en muchos casos, se suma la prima recibida por la concesión del derecho de

opción de compra. Esta característica resulta especialmente relevante en contextos de incertidumbre económica, ya que asegura al arrendador un flujo constante de ingresos, reduciendo la exposición a riesgos asociados con la falta de liquidez.

Asimismo, el arrendador experimenta una reducción en los costes asociados al mantenimiento del inmueble, ya que, en la mayoría de los casos, dichas responsabilidades recaen sobre el arrendatario³⁵. Esta transferencia de obligaciones puede incluir desde reparaciones menores hasta el pago de ciertos gastos de comunidad, aliviando la carga económica para el propietario. Además, las mejoras o adaptaciones que el arrendatario realice en el inmueble suelen incrementar su valor, lo que puede resultar especialmente beneficioso en el caso de que la opción de compra no sea ejercida.

Por último, este contrato contribuye a garantizar la ocupación del inmueble, reduciendo los períodos de desocupación. La posibilidad de adquirir la vivienda al término del contrato atrae a arrendatarios comprometidos, interesados no solo en utilizar la propiedad, sino en convertirla en su residencia permanente. Esto fortalece la relación contractual y asegura una utilización óptima del activo durante la vigencia del acuerdo.

3.2. Inconvenientes

3.2.1. Para el arrendatario

Aunque el contrato de arrendamiento con opción de compra presenta ventajas evidentes para el arrendatario, también implica ciertos inconvenientes.

En primer lugar, destaca el pago de la prima por la opción de compra. Este importe, que puede ser pactado por las partes, representa un compromiso económico inicial que, en términos generales, no se reembolsa en caso de que el arrendatario decida no ejercer la opción. Además, si las cuotas del arrendamiento incluyen un sobrecoste destinado a reducir el precio final de la compraventa, dicho esfuerzo financiero también se perdería en caso de no

³⁵ Cruz Rambaud, S., González Sánchez, J., *Op. Cit.* p.38

materializarse la adquisición. Por tanto, si las circunstancias personales, económicas o del propio inmueble cambian, el arrendatario podría enfrentar una pérdida económica considerable.

El segundo inconveniente relevante es el riesgo asociado a la disminución del valor del inmueble debido a las fluctuaciones del mercado inmobiliario. En los contratos de arrendamiento con opción de compra, el precio de venta suele fijarse al inicio del contrato, con independencia de las condiciones futuras del mercado. Si al término del período pactado el valor del inmueble en el mercado es inferior al precio estipulado, el arrendatario podría verse en la posición de pagar un precio desventajoso respecto al valor real del inmueble. Este riesgo es especialmente significativo en contextos de incertidumbre económica o en ciclos de depreciación del sector inmobiliario.

3.2.2. *Para el arrendador*

Al igual que sucede con el arrendatario, el arrendador asume una serie de riesgos e inconvenientes cuando celebra este contrato atípico.

Uno de los principales inconvenientes para el arrendador del contrato de arrendamiento con opción de compra es la inmovilización del inmueble durante la vigencia del contrato. Al conceder la opción de compra, el arrendador renuncia a la posibilidad de vender la propiedad a terceros durante el período estipulado en el acuerdo, lo que limita su flexibilidad para realizar otras operaciones de compraventa. Esta restricción puede ser especialmente gravosa en contextos de mercado al alza, donde podrían surgir oportunidades de venta más beneficiosas³⁶.

En segundo lugar, existe una incertidumbre inherente asociada a la posibilidad de que el arrendatario decida no ejercer la opción de compra. En tal caso, el inmueble recuperado puede haber adquirido la condición de usado, lo que afecta su valoración en el mercado. Aunque el estado físico de la vivienda pueda mantenerse en buenas condiciones, el hecho de que haya sido

³⁶ Cruz Rambaud, S., González Sánchez, J., *Op. Cit.*, p. 38.

habitada disminuye su atractivo para ciertos compradores y puede implicar una reducción en su precio de venta³⁷.

Finalmente, otro inconveniente radica en la fijación del precio de venta en el momento de la firma del contrato. En mercados inestables, el valor del inmueble al momento en que el arrendatario ejerza la opción de compra podría ser considerablemente superior al precio acordado inicialmente. Esta circunstancia supone un riesgo económico significativo para el arrendador, quien podría perder la oportunidad de obtener mayores beneficios por la venta de su propiedad.

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

El arrendamiento con opción de compra tiene reconocida utilidad en distintos ámbitos. Sin embargo, su aplicación destaca principalmente en tres áreas diferenciadas: el uso residencial, el uso comercial y la vivienda de protección oficial.

En el ámbito residencial, este contrato es especialmente beneficioso para aquellas personas que todavía no tienen los recursos financieros suficientes para adquirir una vivienda o que, por motivos personales o laborales, no se encuentran preparados para realizar tal inversión. Como expuesto anteriormente, este contrato permite a los inquilinos ahorrar y acceder a la vivienda con anterioridad.

Por otro lado, en el uso comercial, el arrendamiento con opción de compra es una alternativa atractiva para empresas emergentes o negocios en expansión. Muchas de estas empresas, sobre todo las *startups* o pequeños emprendedores, pueden no contar con el poder adquisitivo suficiente para realizar una inversión inmobiliaria al inicio de su actividad. Este contrato les permite establecerse en un local, probar su idoneidad en términos de ubicación y prestaciones, y decidir más adelante si adquieren el inmueble.

En cuanto a la vivienda de protección oficial, diversas administraciones públicas han recurrido al arrendamiento con opción de compra como un

³⁷ Cruz Rambaud, S., González Sánchez, J., *Op. Cit.*, p. 38.

mecanismo para facilitar el acceso a la vivienda a colectivos vulnerables. Comunidades Autónomas como Aragón han implementado programas que permiten a los inquilinos acceder a una vivienda de protección oficial mediante este régimen, evitando así un gran desembolso inicial y facilitando la posterior adquisición de la propiedad. Este sistema de financiación resulta especialmente beneficioso para aquellas personas que no pueden acceder a una hipoteca en el momento de la firma del contrato, pero que podrían hacerlo en el futuro una vez consolidada su situación económica.³⁸

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN ARRENDAMIENTOS

1. DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES

2. EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA

El ejercicio de la opción de compra constituye un momento clave en la configuración jurídica de esta figura contractual, pues implica el paso del contrato preliminar al perfeccionamiento del contrato definitivo de compraventa. Este ejercicio requiere el cumplimiento de requisitos de forma y tiempo, destacando entre ellos la importancia de la comunicación.

2.1. Ejercicio en tiempo

Tal y como se ha expuesto al analizar los elementos esenciales de la opción de compra, el artículo 14 del RH establece un límite para la duración del plazo de ejercicio de esta figura jurídica. No obstante, esta disposición introduce una excepción al plazo general de cuatro años cuando la opción de compra se incorpora a un contrato de arrendamiento, permitiendo que su vigencia se extienda durante toda la duración de dicho contrato. Esta previsión normativa pone de manifiesto la flexibilidad del legislador al adecuar la opción de compra a la naturaleza propia del arrendamiento, asegurando su operatividad dentro de este marco contractual.

³⁸ Baeza, X., Fernández E., “Alternativas para comprar sin necesidad de financiación: Alquiler con opción de compra y compraventa en documento privado con pago aplazado garantizado”, *Revista Inmueble*, n. 83, 2008, pp. 32-33.

Ahora bien, es necesario analizar qué ocurre con la opción de compra en situaciones de tácita reconducción o prórroga del contrato. Al respecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente en la sentencia de 14 de septiembre de 2015³⁹, ha establecido que la entrada en tácita reconducción implica la formalización de un nuevo contrato de arrendamiento que, si bien mantiene las condiciones esenciales del anterior, no conserva ni su duración ni las obligaciones accesorias derivadas de él, entre ellas, la opción de compra. En consecuencia, salvo que las partes hayan pactado expresamente su mantenimiento por escrito, la opción de compra no se extiende de manera automática más allá del plazo inicialmente estipulado en el contrato de arrendamiento.

Por analogía, este criterio resulta aplicable tanto a la tácita reconducción como a las prórrogas contractuales, de modo que la pervivencia de la opción de compra dependerá estrictamente de la existencia de un pacto expreso que garantice su continuidad. En ausencia de dicho acuerdo, la posibilidad de ejercer la opción de compra se extinguirá una vez finalizado el contrato original.

2.2. Ejercicio en forma

El ejercicio de la opción de compra requiere, con carácter general, una declaración de voluntad del optante que tenga naturaleza recepticia, es decir, que sea emitida dentro del plazo estipulado y que llegue al conocimiento del concedente mediante los medios jurídicamente admitidos. A efectos aclaratorios, la naturaleza recepticia de la declaración implica que no basta con que el optante manifieste su intención; es necesario que esta llegue efectivamente al conocimiento del concedente.

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, se cumple este requisito siempre que el concedente reciba la comunicación en el plazo pactado y sea consciente de la intención del optante de ejercitar la opción de compra⁴⁰. La finalidad de esto es garantizar que el concedente tenga conocimiento efectivo de

³⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2010. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2010/190361]. Fecha de la última consulta: 29 de enero de 2025.

⁴⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1995. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1995/1537]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

la decisión del optante, ya que es en este momento cuando se perfecciona la compraventa.

Resulta interesante en este contexto, el artículo 1262 del Código Civil, según el cual “*hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido al aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe*”. En este sentido, la jurisprudencia ha matizado que incluso si el concedente no tiene conocimiento expreso, la falta de diligencia o una actitud obstativa pueden equipararse al conocimiento efectivo, siempre que el optante haya utilizado medios razonables para que la comunicación llegue al destinatario.⁴¹

Existe un debate doctrinal relativo a la necesidad de una notificación fehaciente para que sea válida la comunicación. Este tipo de comunicación supone un nivel adicional de formalidad que no necesariamente está implícito en la naturaleza recepticia de la comunicación. Este requisito implica que la comunicación debe realizarse por medios que acrediten de forma indubitada tanto la emisión como la recepción de la declaración, como por ejemplo la comunicación por medio notarial.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de septiembre de 2011⁴² subraya que, al amparo del artículo 1255 del Código Civil, las partes pueden establecer libremente los requisitos formales para el ejercicio de la opción, y que, si se ha pactado la exigencia de comunicación fehaciente, esta se convierte en un requisito *sine qua non*. En dicho caso, la ausencia de comunicación fehaciente, incluso si la misma llegó efectivamente al conocimiento del concedente, puede invalidar el ejercicio.⁴³

En esta misma línea, la autonomía de la voluntad permite que las partes establezcan requisitos adicionales para el ejercicio de la opción. Un ejemplo común es la exigencia de que el optante realice el pago total o parcial del precio

⁴¹ Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1992. FJ quinto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1992/12725]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

⁴² Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de septiembre de 2011. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2011/210469]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

⁴³ González Llano, M., Viguera Revuelta, A., “Acreditación del ejercicio de la opción de compra”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, n. 10, 2012, p. 2.

de la compraventa en el momento de emitir la declaración de ejercicio.⁴⁴ En estos casos, la falta de cumplimiento de dichos requisitos puede llevar a considerar que la opción no ha sido ejercitada en forma, incluso si se emitió la declaración dentro del plazo.⁴⁵

En caso de que la comunicación no llegue al conocimiento del concedente debido a la falta de diligencia del optante, se considerará que la opción no ha sido válidamente ejercitada. Sin embargo, si el concedente adopta una actitud que impida la recepción de la comunicación, la jurisprudencia ha señalado que debe entenderse como cumplido el requisito de la comunicación.

2.3. Efectos del ejercicio de la opción de compra: Perfección de la compraventa

En el ámbito doctrinal, existen diversas posturas respecto a las consecuencias jurídicas que se producen cuando el optante comunica de manera efectiva su intención de adquirir el bien objeto del contrato.

Desde un punto de vista teórico, se pueden identificar dos principales corrientes doctrinales. La primera sostiene la existencia de una distinción entre el precontrato (opción de compra) y el contrato definitivo (compraventa). Conforme a esta tesis, para la perfección del contrato de compraventa se requiere un nuevo consentimiento de ambas partes. En contraposición, la segunda corriente considera que la opción de compra y la compraventa forman parte de un mismo negocio jurídico, en el que el consentimiento del concedente ya se ha manifestado en el momento de pactar la opción, quedando la compraventa pendiente de un acto unilateral del optante.⁴⁶

Si se acoge la primera teoría, el ejercicio de la opción obliga a ambas partes a la celebración del contrato definitivo de compraventa, requiriendo nuevamente la manifestación de voluntad del concedente. Por el contrario, bajo la segunda postura, el ejercicio de la opción supone la inmediata eficacia del contrato de

⁴⁴ Bosch Capdevila, E., “Precontrato de opción y derecho real de opción”, *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, n. 4, 2020, p. 74.

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2019/500907]. Fecha de la última consulta: 30 de enero de 2025.

⁴⁶ Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 63.

compraventa, que hasta entonces se encontraba en una situación de pendencia, siendo exigibles las prestaciones recíprocas de ambas partes sin necesidad de un nuevo acuerdo.⁴⁷

Desde una perspectiva jurisprudencial, el Tribunal Supremo ha respaldado, de manera reiterada, en sentencias como la del 5 de julio de 2006⁴⁸, la segunda tesis, considerando que el ejercicio válido de la opción de compra extingue el derecho de opción y perfecciona automáticamente la compraventa. En este sentido, la perfección de la compraventa se produce en el momento en que el optante comunica su decisión de ejercer la opción dentro del plazo y en los términos pactados.

A partir de ese momento, el contrato de compraventa queda sometido a la regulación prevista en el artículo 1445 y siguientes del Código Civil. En particular, al artículo 1450 que establece que la venta se perfecciona, aunque no se haya entregado ni el bien ni el precio, siempre y cuando estos se hayan pactado. No obstante, es importante señalar que la perfección de la compraventa no implica automáticamente la adquisición del dominio sobre el bien, ya que es necesario que se produzca el pago del precio y la tradición del bien⁴⁹. Una vez materializada la entrega del inmueble y el pago del precio, el optante, que previamente ostentaba la condición de arrendatario, pasa a convertirse en propietario, lo que conlleva la extinción automática del contrato de arrendamiento.

Desde un punto de vista práctico, el ejercicio de la opción de compra plantea una gran problemática en cuanto a garantizar que el concedente cumpla con la obligación de transmitir el bien. Para evitar contingencias en este aspecto, es frecuente que en la escritura pública de concesión de la opción de compra se otorgue al optante un poder irrevocable para formalizar unilateralmente la

⁴⁷ Bosch Capdevila, E., *Op. Cit.*, p. 74.

⁴⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2006. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2006/98683]. Fecha de la última consulta: 31 de enero de 2025.

⁴⁹ Gil Noguerras, L. A., *Op. Cit.*, p. 1.

escritura de compraventa⁵⁰. Esta práctica ha sido avalada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como la de 19 de julio de 1991⁵¹.

3. TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA

3.1. Viabilidad jurídica de la transmisión de la opción de compra

La transmisibilidad de la opción de compra se encuentra sujeta a los principios generales del Código Civil, que permiten la cesión de derechos salvo que se haya pactado expresamente su prohibición o que el derecho sea personalísimo. En este marco, debe analizarse tanto la transmisión inter vivos como mortis causa.

3.1.1. Transmisión inter vivos

Según el artículo 1122 del Código Civil, “*todos los derechos adquiridos en virtud de una obligación son transmisibles con sujeción a las leyes, si no se hubiese pactado lo contrario*”. En este sentido, la opción de compra, salvo pacto expreso en contrario, es transmisible.

Esta transmisión puede realizarse tanto a título oneroso como a título gratuito. En este contexto, la jurisprudencia ha reconocido la posibilidad de establecer condiciones específicas para la cesión del derecho de opción. Por ejemplo, la STS de 12 de noviembre de 2010 avaló la licitud de pactar que el concedente reciba una parte del precio que el optante perciba al ceder su derecho de opción⁵².

Asimismo, es jurídicamente viable efectuar una cesión parcial de la opción de compra. No obstante, tal como establece el Tribunal Supremo en su sentencia de 22 de septiembre de 2015, dicha cesión parcial no genera automáticamente la creación de dos derechos de opción independientes, salvo que exista un pacto expreso en este sentido. En caso de que las partes acuerden

⁵⁰ Albiñana, I., “Consideraciones prácticas para una mejor protección del derecho de opción de compra inscrito”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, n. 7, 2014, p. 20.

⁵¹ Resolución de 19 de julio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Gerona, don Enrique Brancós Núñez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar a inscribir una cláusula contenida en una escritura de opción de compra (BOE 5 de septiembre de 1991).

⁵² Sentencia del Tribunal Supremo núm. 736/2010, de 12 de noviembre de 2010. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EJD. 2010/241727]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

esta diferenciación, deberán delimitar de manera clara la parte del terreno asignada a cada derecho, así como el precio de adquisición correspondiente a cada parte. A continuación, el Tribunal aclara que, en caso de no acordar la diferenciación, “*ha de entenderse que el derecho de opción resulta indivisible de modo que tanto su ejercicio como la resolución del contrato no puede ser solicitada parcialmente.*”⁵³

Por otro lado, es necesario considerar el artículo 1205 del Código Civil⁵⁴, que regula la novación subjetiva. Este artículo establece que, aunque la sustitución de un deudor puede realizarse sin su conocimiento, requiere el consentimiento del acreedor. Aplicado al contexto de la opción de compra, ello implica que la cesión del derecho por parte del optante necesita el consentimiento del concedente, salvo pacto en contrario. De acuerdo con la jurisprudencia recogida en la STS del 26 de noviembre de 1982, para la cesión de contratos, el consentimiento podrá otorgarse antes, al mismo tiempo o de forma posterior⁵⁵.

3.1.2. Transmisión mortis causa

Para analizar la transmisión mortis causa del derecho de opción es necesario atender al artículo 659 del Código Civil⁵⁶, que determina que los derechos forman parte de la herencia del causante. A su vez, el artículo 1257 del Código Civil establece que los contratos producen efectos entre los herederos, salvo que sean intransmisibles por su naturaleza, por pacto o por disposición legal⁵⁷.

⁵³ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 511/2015, de 22 de septiembre de 2015. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2015/167997]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

⁵⁴ Artículo 1.205 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889): “*La novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin el conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del acreedor*”.

⁵⁵ Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1982. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1982/27286,]. Fecha de la última consulta: 29 de enero de 2025.

⁵⁶ Artículo 659 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889): *La herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte.*

⁵⁷ Artículo 1. del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889): *Los contratos sólo producen efecto entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones que proceden del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.*

Por tanto, en caso de fallecimiento del optante, la opción de compra se transmitirá a los herederos, salvo que esté configurada como un derecho personalísimo. Este carácter personalísimo debe estar claramente establecido en el contrato, ya sea por pacto expreso o por la propia naturaleza del derecho.

3.2. Efectos de la transmisión de la opción de compra

La transmisión de la opción de compra implica un cambio subjetivo en la relación contractual, ya que se sustituye uno de los sujetos del contrato sin que ello afecte la estructura objetiva del mismo. Este proceso, doctrinalmente conocido como cesión de la opción de compra, garantiza la continuidad de la relación contractual bajo los mismos términos y condiciones pactados originalmente.

En el momento de la transmisión, el cedente cesa su vinculación con el contrato, siendo reemplazado en su totalidad por el cesionario, quien adquiere tanto los derechos como las obligaciones derivadas de este. Esta sustitución implica una subrogación completa, mediante la cual el cesionario asume todas las facultades y compromisos asociados al contrato de opción, estableciéndose como el nuevo titular de dicho derecho.⁵⁸

Un aspecto fundamental de la transmisión es que, a partir del momento en que produce efectos, el cedente no podrá resolver el contrato. Esto significa que el cedente no podrá modificar, rescindir ni influir de ninguna manera en la relación contractual, que queda íntegramente bajo el control y disposición del cesionario. De esta manera, se preserva la seguridad jurídica tanto para el cesionario como para el concedente del derecho de opción.

4. EXTINCIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA

El contrato de opción de compra se extingue conforme a las causas generales de extinción de los contratos. Entre estas causas, se incluyen el mutuo acuerdo entre las partes, el cumplimiento del objeto pactado, la imposibilidad sobrevenida

Si el contrato contuviera alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento, siempre que hubiese hecho saber su aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada.

⁵⁸ Blandino Garrigo, A., “La transmisión de la opción”, *El precontrato y la opción*, Editorial Aranzadi, 2022, p. 2.

de la prestación, la resolución por incumplimiento de alguna de las partes y la prescripción extintiva del derecho. Además, en caso de que la opción de compra esté vinculada a un contrato de arrendamiento, la resolución anticipada de este último puede afectar la viabilidad de la opción. Sin embargo, las dos causas más comunes de extinción de la opción de compra son el ejercicio de la opción por parte del optante o el transcurso del plazo pactado sin que el optante declare querer adquirir el bien.

En primer lugar, la opción de compra se extingue cuando el beneficiario ejerce el derecho en los términos pactados, lo que daría paso a la fase de formalización de la compraventa. En los supuestos en los que la opción de compra se encuentra vinculada a un contrato de arrendamiento, su ejercicio implica que el arrendatario deja de tener tal condición y pasa a convertirse en propietario del inmueble, extinguiéndose la relación arrendaticia y el contrato de opción de compra por cumplimiento del objeto.

Por otro lado, si el optante deja transcurrir el plazo estipulado sin ejercer el derecho de opción, este se extingue automáticamente, recuperando el concedente la plena disposición sobre el bien. En el caso de una opción de compra dentro de un contrato de arrendamiento, si el arrendatario no ejerce su derecho dentro del tiempo acordado, perderá la posibilidad de adquirir la propiedad, aunque el contrato de arrendamiento continuará vigente en los términos pactados en el contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO V. ASPECTOS REGISTRALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La inscripción de la opción de compra en el Registro de la Propiedad constituye un aspecto clave para dotar a esta figura jurídica de eficacia real frente a terceros. Esta posibilidad, que responde a la naturaleza potestativa de dicho derecho, permite al optante asegurar su posición frente a posibles actos dispositivos del titular registral que pudieran afectar negativamente a su expectativa de adquirir el bien.

Para que la opción de compra pueda acceder al Registro, debe cumplir una serie de requisitos establecidos en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Dichos requisitos incluyen: convenio expreso entre las partes para que se inscriba, determinación del precio para la adquisición de la finca y el de la prima (si aplicase) y determinación del plazo para ejercer la opción. La observancia de estos requisitos es fundamental para que la opción de compra pueda adquirir publicidad registral y surtir efectos frente a terceros.

2. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

3. INSCRIPCIÓN DE LA TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA

4. LIMITACIONES Y PROBLEMAS REGISTRALES

CAPÍTULO VI. CONSECUENCIAS DE LA RESOLUCIÓN O EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. CAUSAS DE EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Antes de analizar los efectos que la extinción o resolución del contrato de arrendamiento puede tener sobre la opción de compra, es esencial examinar las causas que pueden dar lugar al fin de dicho contrato y que resultan relevantes en este contexto.

4.1. Vencimiento del plazo pactado. Tácita reconducción

El contrato de arrendamiento se extingue de manera natural al cumplirse el plazo estipulado en el acuerdo entre las partes, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la LAU⁵⁹. En el caso de arrendamientos de vivienda, la duración mínima es de cinco años si el arrendador es una persona física, o de siete años si es una persona jurídica. Una vez concluido el plazo establecido, si ninguna de las partes ha comunicado su intención de no renovar el contrato con la antelación mínima requerida, es decir, cuatro meses en el caso del arrendador y

⁵⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (BOE 25 de mayo de 2023).

dos meses en el del arrendatario, se producirá la tácita reconducción. En tal supuesto, el contrato se prorrogará automáticamente por períodos anuales, sin que dicha extensión pueda exceder un máximo de tres años adicionales.

Una vez ha finalizada la duración del contrato y sus correspondientes prórrogas, se extingue por completo el contrato sin necesidad de resolución judicial.

4.2. Voluntad unilateral del arrendatario

La LAU faculta, en su artículo 11, al arrendatario para desistir unilateralmente del contrato. Esta opción requiere que hayan transcurrido por lo menos seis meses desde el inicio de la relación contractual, y que el arrendatario comunique su decisión con un preaviso de al menos treinta días. Además, en el contrato puede estipularse una penalización económica equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato pendiente.

4.3. Incumplimiento de obligaciones

Otra causa relevante de extinción es incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de cualquiera de las partes. El Código Civil establece en su artículo 1.124 que, en las obligaciones recíprocas, el incumplimiento de una parte confiere a la otra el derecho a optar entre exigir el cumplimiento del contrato o su resolución.

En el contexto de los arrendamientos urbanos, el artículo 27 de la LAU regula de forma específica las causas de resolución derivadas del incumplimiento.

4.3.1. Incumplimiento del arrendatario

De entre los posibles incumplimientos de las obligaciones del arrendatario, la LAU destaca la falta de pago de la renta o de la fianza, la realización de subarriendos o cesiones sin autorización, la ejecución de obras no consentidas y los daños causados de forma dolosa en la finca. Además, el artículo establece que actividades calificadas como molestas, peligrosas, ilícitas o nocivas, o el incumplimiento del uso del inmueble como vivienda habitual, justifican la resolución del contrato.

4.3.2. *Incumplimiento del arrendador*

La LAU también recoge ciertos supuestos en los que se faculta al arrendatario para resolver el contrato. Por un lado, la falta de realización de las obras de conservación y, por otro lado, la interferencia, ya sea de hecho o de derecho, por parte del arrendador en el uso de la vivienda.

2. EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO EN LA OPCIÓN DE COMPRA

3. JURISPRUDENCIA SOBRE LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y SUS EFECTOS EN LA OPCIÓN

CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES

CÁPÍTULO BIBLIOGRAFÍA

1. LEGISLACIÓN Y RESOLUCIONES ADMINISTRATIVAS

Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (BOE 16 de abril de 1947).

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889).

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (BOE 25 de mayo de 2023).

Resolución de 19 de julio de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Notario de Gerona, don Enrique Brancós Núñez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lloret de Mar a inscribir una cláusula contenida en una escritura de opción de compra (BOE 5 de septiembre de 1991).

Resolución de 25 de septiembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Sigma Servicios Inmobiliarios, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 11 de Madrid, don Julio Soler García, a inscribir una escritura de opción de compra (BOE 21 de octubre de 2003), FJ primero.

Resolución de 19 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 27, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de opción de compra, habiéndose presentado con posterioridad un título contradictorio (BOE 4 de noviembre de 2020).

2. JURISPRUDENCIA

Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 1982. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1982/27286,]. Fecha de la última consulta: 29 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 609/1987, de 9 de octubre de 1987. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 1987/7180]. Fecha de la última consulta: 22 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 1990. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1990/3761]. Fecha de la última consulta: 31 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1992. FJ quinto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1992/12725]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 503/1993, de 18 de mayo de 1993. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1993/4671]. Fecha de la última consulta: 26 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo 29 de marzo de 1993. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 19227/1993]. Fecha de la última consulta: 25 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de abril de 1995. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1995/1537]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 274/1996, de 11 de abril de 1996. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 2151/1996]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1126/1997, de 15 de diciembre de 1997. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 1997/9779]. Fecha de la última consulta: 25 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 823/1998, de 10 de septiembre de 1998. FJ primero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 1998/18044]. Fecha de la última consulta: 22 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 485/2000, de 16 de mayo de 2000. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EJD. 2000/15173]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 559/2004, de 15 de junio de 2004. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 2004/62142]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2006. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2006/98683]. Fecha de la última consulta: 31 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 638/2008, de 2 de julio de 2008. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ: 2008/155851]. Fecha de la última consulta: 28 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 48/2009, de 9 de febrero de 2009. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2009/11747]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 410/2009, de 2 de junio de 2009. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2009/112079]. Fecha de la última consulta: 26 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 607/2009, de 22 de septiembre de 2009. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2009/229006]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm. 253/2010, de 23 de abril de 2010. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 2155/2010]. Fecha de la última consulta: 21 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil) núm.552/2010, de 17 de septiembre de 2010. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *CENDOJ*. Roj: 7105/2010] Fecha de la última consulta: 21 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 736/2010, de 12 de noviembre de 2010. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EJD. 2010/241727]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de septiembre de 2011. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2011/210469]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de septiembre de 2010. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2010/190361]. Fecha de la última consulta: 29 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 511/2015, de 22 de septiembre de 2015. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2015/167997]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ. 2019/500907]. Fecha de la última consulta: 30 de enero de 2025.

3. OBRAS DOCTRINALES

Junyent Martín, M. *et al.*, *Manual de Gestión Inmobiliaria. Volumen I*, Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A., Madrid, 2012, pp. 669-682.

Navarro Mendizábal, I. A., “Formación del contrato”, *Derecho de obligaciones y contratos*, Thomson Reuters Proview, Madrid, 2022, pp. 258-280.

4. RECURSOS DE INTERNET

Albiñana, I., “Consideraciones prácticas para una mejor protección del derecho de opción de compra inscrito”, *Actualidad Jurídica Uría Menéndez*, n. 7, 2014, p. 20 (disponible en <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/1137/documento/art02.pdf?id=2022&forceDownload=true>; última consulta 31/01/2025).

Baeza, X., Fernández E., “Alternativas para comprar sin necesidad de financiación: Alquiler con opción de compra y compraventa en documento privado

con pago aplazado garantizado”, *Revista Inmueble*, n. 83, 2008, pp. 32-42 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/alternativas-para-comprar-sin-necesidad-de-financiacion/>; última consulta 30/01/2025).

Blandino Garrigo, A., “La transmisión de la opción”, *El precontrato y la opción*, Editorial Aranzadi, 2022, pp. 1-6 (disponible en [Bosch Capdevila, E., “Precontrato de opción y derecho real de opción”, *Revista de Derecho Civil*, vol. XVII, n. 4, 2020, pp. 51-98 \(disponible en <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/541>; última consulta 30/01/2025\).](https://soluciones-aranzadilaley.es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEADVOWU7DMAz9GnKpNLVbO7SDL9047AJoVlirm1pdRJqExCnr3-Otwgfbz89-ZZ-Z4tLRjcFiwRFdmkwy3hUDFTLxQQtQaXHeLRN0MZNi7BPSn551ta0kHxqFmjPaK9dQ3XszU4c97JWPA8V2gVKxZ7QXStDUdanS1f--4mxGZFFvMa7CZhjg5auU2NaHcteomeL9F_g0IzkmlQijvr7jSPAWjBNqgyncIHxfYv7xYFepdbPNzHLes1s5pa3UEzId0ZIb_o0xBLtcvJX_Hjj4JHp5EtOzO2L0OZGF8g_MS18ILAEAAA==WKE; última consulta 29/01/2025).</p></div><div data-bbox=)

Cruz Rambaud, S., González Sánchez, J., “El alquiler con opción de compra en España. Valoración de sus principales alternativas”, *Revista Europea de Dirección y Economía de la Empresa*, vol. 24, n. 1, 2015, p. 35-46 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4989948>; última consulta 28/01/2025).

Galeano Godoy, R., “El arrendamiento con opción a compra vuelve a ser una fórmula segura para adquirir una vivienda”, *Revista Inmueble*, n. 151, 2015, p. 34-42 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/el-arrendamiento-con-opcion-a-compra-vuelve-a-ser-una-formula-segura-para-adquirir-una-vivienda/>; última consulta 28/01/2025).

Gil Nogueras, L. A., “El arrendamiento con opción de compra”, *El Derecho Editores, Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 3, 2010, p. 1 (disponible en https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do;jsessionId=E5EF6A2F8DA32B93361283E1D1156638.TC_ONLINE01?producto=UNIVERSAL#presentar.do%3

[Fhref%3D7da38d91%26producto%3DA%26fulltext%3Don; última consulta 28/01/2025\):](#)

González Llano, M., Viguera Revuelta, A., “Acreditación del ejercicio de la opción de compra”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, n. 10, 2012, pp. 1-4 (disponible en [Margo Servet, V., “Precontrato, o promesa de venta. Compraventa y opción de compra. Sus diferencias. Foro abierto”, El Derecho Editores, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 2, 2015, pp. 1-7. \(disponible en \[Leonseguí Guillot, R. A., “El contrato de opción como contrato atípico de tracto único: examen jurisprudencial de la aplicabilidad de la resolución por el cambio o alteración de las circunstancias.”, *Revista de Derecho de la UNED*, n. 10, 2012, p. 315 \\(disponible en \\[Medina Pinazo, R., Barrientos López, R., “El contrato de opción de compra y de venta de inmuebles: Cláusulas a favor del concedente de la opción y a favor del optante”, *Revista Inmueble*, n. 144, 2014, pp.48-53 \\\(disponible en \\\[46\\\]\\\(https://revistainmueble.economistjurist.es/el-contrato-de-opcion-de-compra-y-de-venta-de-inmuebles-clausulas-a-favor-del-concedente-de-la-opcion-y-a-favor-del-optante/; última consulta 29/01/2025\\\).</p></div><div data-bbox=\\\)\\]\\(https://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/view/11100/10628; última consulta 28/01/2025\\).</p></div><div data-bbox=\\)\]\(https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#presemtar.do%3Fhref%3D7dff623a%26producto%3DA%26fulltext%3Don; última consulta 28/01/2025\).</p></div><div data-bbox=\)](https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAEIOMW7DMAx8TbQYKGwncZBBi-OIS1qkRndaYh2lsqhKIBv_vmqMAuVA8nDHO34IDEuPd5agAmrDoMwmlcXH1hUabYE3DMooQxkVFgry_IC0eQDiLg4cssk-5BQMAxRNpuDquoq9-NegOIEtiMlq9_dzNjDIBtBQWNof1kKJgZ7wSi3zUHEK32fYTYjsCHXQlh9jday68tcu31dH2sxY4hZIN_NiI5RRISgrq8wonzxxmXqCaK_C-s-c_bbg12tVmWbmPP5wG7lhLJ5dsB4AotO_wWD93a5kM3vPbCnmP3SIEOf3QkCpYhWlj-oWeUSSwEAAA==WKE; última consulta 29/01/2025).</p></div><div data-bbox=)

Morote, J.V y Mayoral, A. “Contrato de arrendamiento con opción de compra: consideraciones prácticas”, *Revista Inmueble*, n. 161, 216, pp. 12-21 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/contrato-de-arrendamiento-con-opcion-de-compra-consideraciones-practicas/>; última consulta 26/01/2025).

Morales Romero-Requejo, C., “Todo sobre el alquiler con opción de compra”, *Revista Inmueble*, n. 135, 2013, pp. 40-51. (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/todo-sobre-el-alquiler-con-opcion-de-compra/>; última consulta 26/01/2025).