



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

Tutora: Rosa María de Couto Gálvez

Madrid

Marzo 2025

RESUMEN

La opción de compra en el contrato de arrendamiento ha adquirido una especial relevancia en el mercado inmobiliario español, particularmente en momentos de inestabilidad económica, al ser una alternativa que ofrece flexibilidad tanto al arrendador como al arrendatario. A pesar de su amplia utilización, este derecho carece de una regulación específica en el Código Civil, lo que ha obligado a la doctrina y la jurisprudencia a desempeñar un papel esencial en su configuración.

Desde una perspectiva jurídica, la opción de compra es un contrato atípico que combina elementos del arrendamiento y la compraventa, concediendo al arrendatario un derecho exclusivo para adquirir el inmueble en un plazo y por un precio determinados. Su tratamiento doctrinal ha generado un debate intenso en relación con la posible naturaleza real o personal de esta figura. Por su parte, la jurisprudencia ha contribuido a delimitar sus requisitos esenciales y a resolver cuestiones controvertidas, como su transmisibilidad y los efectos derivados de la extinción del contrato de arrendamiento.

En el ámbito registral, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario permite su inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que refuerza la seguridad jurídica del optante y la oponibilidad frente a terceros. No obstante, dicha inscripción mantiene ciertos problemas prácticos. Asimismo, la relación entre el arrendamiento y la opción de compra plantea interrogantes sobre si la extinción del primero conlleva necesariamente la extinción del segundo.

En este contexto, este estudio examina la opción de compra en el contrato de arrendamiento desde una perspectiva legal, doctrinal y jurisprudencial, analizando su impacto en el mercado inmobiliario y los retos que plantea en la práctica jurídica en España.

PALABRAS CLAVE

Compraventa, contrato de arrendamiento, opción de compra, Registro de la Propiedad, Reglamento Hipotecario.

ABSTRACT

The purchase option in the lease agreement has gained particular relevance in the Spanish real estate market, especially during periods of economic instability, as it provides flexibility to both the landlord and the tenant. Despite its widespread use, this right lacks specific regulation in the Civil Code, which has forced legal doctrine and case law to play a crucial role in shaping its legal framework.

From a legal perspective, the purchase option is an atypical contract that combines elements of both lease and sale, granting the tenant an exclusive right to acquire the property within a specified period and at a predetermined price. Its doctrinal treatment has sparked intense debate regarding the possibility of it being classified as either a real or personal right. Case law, on the other hand, has helped define its essential requirements and resolve controversial issues, such as its transferability and the legal consequences of the lease agreement's termination.

In terms of registration, Article 14 of the Mortgage Regulation allows for its inscription in the Land Registry, which enhances legal certainty for the option holder and ensures enforceability against third parties. However, this registration process presents certain practical challenges. Furthermore, the relationship between the lease and the purchase option raises questions about whether the termination of the former necessarily leads to the extinction of the latter.

In this context, this study examines the purchase option in lease agreements from a legal, doctrinal, and case law perspective, analyzing its impact on the real estate market and the challenges it poses in legal practice in Spain.

KEY WORDS

Land Registry, lease agreement, Mortgage Regulation, purchase option, sale and purchase.

ÍNDICE

LISTADO DE ABREVIATURAS Y SIGLAS	8
INTRODUCCIÓN	9
1. LA EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA EN ESPAÑA: UNA SOLUCIÓN FLEXIBLE EN TIEMPOS DE CRISIS	9
2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN: RELEVANCIA DEL ESTUDIO SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	11
3. OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN	12
4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN: ENFOQUE DEDUCTIVO Y ANÁLISIS NORMATIVO, DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL.....	13
CAPÍTULO I. CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA: APROXIMACIÓN CONCEPTUAL Y LAS CARACTERÍSTICAS QUE LO DELIMITAN.....	14
1. DEFINICIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA: APROXIMACIÓN DEL CONCEPTO DESDE LA NORMATIVA, LA JURISPRUDENCIA Y LA DOCTRINA.....	14
1.1. Regulación legal y marco normativo de la opción de compra.....	14
1.2. Concepto jurisprudencial de esta figura	15
1.3. Concepto doctrinal que estudia la opción de compra	16
2. NATURALEZA JURÍDICA DE LA OPCIÓN DE COMPRA: DEBATE DOCTRINAL	18
3. ELEMENTOS ESENCIALES QUE DETERMINAN LA OPCIÓN DE COMPRA	19
3.1. Decisión unilateral de la parte optante en la formalización de la compraventa	20
3.2. Determinación del objeto del contrato de opción de compra	20
3.3. Determinación del plazo acordado para el ejercicio de la opción.....	21

3.4. Determinación del precio de compra para la futura adquisición	22
4. ELEMENTOS ACCESORIOS DE LA OPCIÓN DE COMPRA: LA PRIMA.....	24
5. DIFERENCIAS ENTRE LA OPCIÓN DE COMPRA Y OTROS DERECHOS ANÁLOGOS: LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.....	24
5.1. Diferencias entre la opción de compra y la promesa de compraventa	25
5.2. Diferencias entre la opción de compra y los derechos de tanteo y retracto	27
CAPÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: ASPECTOS GENERALES	27
1. DEFINICIÓN Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA.....	27
2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: DEBATE DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL	29
3. VENTAJAS E INCONVENIENTES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA PARA LAS PARTES CONTRACTUALES	30
3.1. Beneficios del arrendamiento con opción de compra para las partes contractuales.....	30
3.1.1. <i>Ventajas de este contrato para el arrendatario</i>	30
3.1.2. <i>Ventajas de este contrato para el arrendador.....</i>	31
3.2. Riesgos del arrendamiento con opción de compra para las partes contractuales 32	
3.2.1. <i>Inconvenientes de este contrato para el arrendatario</i>	32
3.2.2. <i>Inconvenientes de este contrato para el arrendador.....</i>	33
4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: USO RESIDENCIAL, USO COMERCIAL Y PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA	34

CAPÍTULO III. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	35
1. LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA	35
2. EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS DE TIEMPO, FORMALES Y EFECTOS JURÍDICOS DEL EJERCICIO	36
2.1. El ejercicio de la opción de compra dentro del plazo establecido	36
2.2. Requisitos formales para el ejercicio de la opción de compra por parte del optante	37
2.3. Los efectos jurídicos del ejercicio de la opción de compra: la perfección del contrato de compraventa	39
3. LA TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA: ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD JURÍDICA Y SUS EFECTOS EN LA RELACIÓN CONTRACTUAL	41
3.1. La viabilidad jurídica de la transmisión de la opción de compra ligada a un contrato de arrendamiento	41
3.1.1. La transmisión de la opción de compra inter vivos	41
3.1.2. La Transmisión de la opción de compra mortis causa	43
3.2. Efectos jurídicos que derivan de la transmisión de la opción de compra	44
4. LA EXTINCIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA	45
CAPÍTULO IV. ASPECTOS REGISTRALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: INSCRIPCIÓN, EFECTOS Y PROBLEMÁTICAS.....	46
1. LA VIABILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y LOS REQUISITOS LEGALES NECESARIOS PARA EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	46
2. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	48

3. DIFICULTADES REGISTRALES EN LA INSCRIPCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA.....	50
CAPÍTULO V. LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA RESOLUCIÓN O EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA.....	51
1. LAS CAUSAS DE EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	51
1.1. La extinción del contrato de arrendamiento.....	52
1.2. La resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales	53
1.2.1. <i>El incumplimiento de las obligaciones del arrendatario</i>	53
1.2.2. <i>El incumplimiento de las obligaciones del arrendador</i>	54
2. LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA.....	54
CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES.....	55
BIBLIOGRAFÍA	60
1. RELACIÓN DE OBRAS DOCTRINALES	60
2. RELACIÓN DE RESOLUCIONES DE LA DGRN (ACTUALMENTE LA DGSJFP)	66
3. RELACIÓN DE RESOLUCIONES JURISPRUDENCIALES	67
4. RELACIÓN DE LEGISLACIÓN	70

LISTADO DE ABREVIATURAS Y SIGLAS

Art.	Artículo
CC	Código Civil Español
CENDOJ	Centro de Documentación Judicial
DGRN	Dirección General de los Registros y el Notariado
DGSJFP	Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública
<i>Et. al.</i>	<i>Et alii</i> (y otros)
<i>Ibid.</i>	<i>Ibídem</i> (en el mismo lugar)
<i>Id.</i>	<i>Ídem</i> (lo mismo)
FJ	Fundamento jurídico
LAU	Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
n./núm.	Número
<i>Op. Cit.</i>	<i>Opus citatum</i> (obra citada)
p.	Página
pp.	Páginas
RH	Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
vol.	Volumen

INTRODUCCIÓN

1. LA EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA EN ESPAÑA: UNA SOLUCIÓN FLEXIBLE EN TIEMPOS DE CRISIS

Durante el periodo de crisis económica en España, especialmente después de que se produjera el colapso del mercado inmobiliario en 2008, el uso del arrendamiento con opción de compra incrementó como respuesta a las dificultades económicas y al endurecimiento de las condiciones para obtener financiación. Esta situación de recesión económica redujo de forma considerable el poder adquisitivo de los ciudadanos y dificultó el acceso a las hipotecas, lo que dio lugar a una disminución en las transacciones de compraventa de inmuebles y a una demanda por parte de los ciudadanos de opciones de vivienda más accesibles y adaptables a diferentes necesidades.¹

En este contexto, el arrendamiento con opción de compra apareció como una herramienta útil para darle un nuevo impulso al mercado inmobiliario. Esta modalidad ofrecía a los potenciales compradores la posibilidad de acceder a una vivienda sin financiación inmediata, permitiéndoles obtener recursos para una futura adquisición. Además, este tipo de contrato daba una respuesta a la incertidumbre de los compradores, ya que les dejaba un margen de tiempo para evaluar la evolución del mercado antes de comprometerse con la compra definitiva del inmueble. Al mismo tiempo, aportaba a los propietarios una vía para seguir generando ingresos de manera constante en un mercado caracterizado por la falta de liquidez y la caída del valor de los activos. Así, se convertía en una alternativa viable a vender directamente, especialmente en un momento en el que los precios de los inmuebles tendían a la baja.²

Esta figura se convirtió en un mecanismo para equilibrar la oferta y la demanda, adaptándose a las necesidades tanto de los promotores inmobiliarios, que buscaban vender su *stock* de viviendas, como de los particulares, que

¹ CRUZ RAMBAUD, S. y 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 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4989948>; última consulta 17/02/2025).

² *Ibid.*, p. 38.

encontraban en esta opción un punto intermedio entre el alquiler y la compra de una propiedad.

El aumento de este tipo de contratos durante la crisis demostró su capacidad para adaptarse a las circunstancias económicas del momento, recalcando su eficacia para el intercambio de bienes en tiempos de crisis.³ Sin embargo, con la recuperación económica y la flexibilización de las condiciones crediticias, el interés por esta alternativa empezó a estabilizarse. Aun así, siguió siendo una opción interesante en situaciones específicas y contextos de incertidumbre, como aquellos derivados de ciclos económicos inestables o de cambios en la regulación hipotecaria.

De esta manera, la crisis económica impulsó el uso del arrendamiento con opción de compra como una solución intermedia entre el alquiler y la compra y demostró su flexibilidad para adaptarse a las necesidades tanto de los arrendadores como de los arrendatarios en diferentes situaciones.⁴ A pesar de ello, algunos expertos defienden que el auge de esta figura contractual no se dio precisamente durante los tiempos de crisis.

Una parte del sector ofrece un punto de vista diferente, planteando que, durante los años de crisis económica, el arrendamiento con opción de compra se paralizó. Esta afirmación se basa en la perspectiva del arrendatario, para quien, en momentos de recesión, podía ser poco conveniente celebrar este tipo de contratos debido a las continuas caídas en los precios de los inmuebles. En esta línea, GALEANO argumenta que la incertidumbre sobre la evolución del mercado inmobiliario implicaba un gran riesgo, ya que el valor del inmueble al año siguiente podía ser considerablemente inferior al precio pactado en el contrato, lo que desincentivaba la celebración de estos acuerdos.⁵

³ 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://elderecho.com/el-arrendamiento-con-opcion-de-compra>; última consulta 17/02/2025).

⁴ CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J., *Op. Cit*, p. 46.

⁵ 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. 16 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/el-arrendamiento-con-opcion-a-compra-vuelve-a-ser-una-formula-segura-para-adquirir-una-vivienda/>; última consulta 17/02/2025).

No obstante, GALEANO señala que, en la actualidad, este riesgo se ha reducido significativamente debido a la mayor estabilidad del mercado inmobiliario y a una previsibilidad más clara en la evolución de los precios. Esto ha permitido que el arrendamiento con opción de compra resurja como un método confiable para obtener una vivienda.⁶

Las diversas interpretaciones sobre la evolución del uso de estos contratos en España, demuestran la complejidad de los factores que influyen en su desarrollo. Sin embargo, parece que la posición defendida por CRUZ RAMBAUD y GONZÁLEZ SÁNCHEZ cuenta con mayor apoyo entre los juristas españoles, al considerar que el arrendamiento con opción de compra ha resultado ser una alternativa útil en momentos de crisis y que su regulación y desarrollo en la práctica jurídica durante dichos momentos han permitido su consolidación como una figura relevante en el derecho inmobiliario español.

A pesar del debate en torno a esta figura, no se puede negar la relevancia actual del arrendamiento con opción de compra, convirtiéndose en un contrato muy utilizado por la sociedad española. Además, la creciente preferencia por el alquiler sobre la compra, junto con la evolución de las políticas de acceso a la vivienda, ha reforzado la relevancia del arrendamiento con opción de compra, consolidándolo como una alternativa cada vez más valorada en ciertos sectores de la sociedad.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN: RELEVANCIA DEL ESTUDIO SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

La opción de compra en el contrato de arrendamiento es una figura jurídica de gran interés para la investigación, especialmente debido a la ausencia de una regulación específica en el ordenamiento jurídico español. Esta falta de regulación normativa genera incertidumbre en cuanto a su definición, configuración y aplicación práctica. En este contexto, la doctrina y la jurisprudencia han asumido

⁶ *Idem.*

un papel protagonista para suplir dicha laguna legislativa, aportando un marco conceptual y práctico que es conveniente analizar 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 el ámbito inmobiliario. En el contexto económico actual, marcado por la incertidumbre y las variaciones del mercado, la opción de compra en el contrato de arrendamiento es un instrumento que aporta gran seguridad a las partes implicadas. Por ello, el presente trabajo busca profundizar en su régimen jurídico específico dentro del arrendamiento, los requisitos para su inscripción registral y los efectos que pueden derivarse de la extinción del contrato de arrendamiento, con el objetivo de dar claridad a su alcance y aplicación en la práctica jurídica.

Esta figura jurídica adquiere además un interés particular al posicionarse entre distintas áreas del Derecho, como el Civil, el Registral y el Mercantil. Aunque la doctrina y la jurisprudencia han realizado importantes aportaciones, sigue existiendo la necesidad de integrar la información, sistematizando todos los aspectos jurídicos relacionados con la opción de compra.

Este trabajo pretende contribuir al estudio doctrinal de la figura en relación con los arrendamientos y examinar sus implicaciones en el tráfico jurídico. Así, se busca ofrecer un marco de referencia útil para juristas, facilitando la comprensión de esta institución y sus posibles desarrollos futuros.

3. OBJETO DE LA INVESTIGACIÓN

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:

- Analizar el concepto y la naturaleza jurídica de la opción de compra.
- Identificar los elementos esenciales y accesorios de la opción de compra.
- Examinar el ejercicio, extinción y transmisión de la opción de compra ligada a un contrato de arrendamiento, así como las obligaciones y derechos de las partes.

- Análisis de los aspectos registrales de la opción de compra en el contrato de arrendamiento, profundizando en la inscripción en el Registro de la Propiedad y sus efectos frente a terceros.
- Investigar los efectos de la resolución o extinción del arrendamiento sobre la opción de compra.
- Recopilar las aportaciones jurisprudenciales sobre el contrato de arrendamiento con opción de compra.

4. METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN: ENFOQUE DEDUCTIVO Y ANÁLISIS NORMATIVO, DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL

En el presente trabajo se va a utilizar un método deductivo, mediante el análisis de la legislación, la doctrina y la jurisprudencia que existe hasta el momento. Con este método se busca llegar a conclusiones a raíz de la recopilación de la información aportada por grandes autores y juristas. Este método permite abordar el tema de forma estructurada y rigurosa, siguiendo distintas etapas de análisis.

Primero, se realizará una revisión intensa de la literatura disponible sobre la opción de compra y su inclusión en los contratos de arrendamiento. Esta revisión se llevará a cabo consultando manuales, artículos académicos, normativa vigente y sentencias relevantes del Tribunal Supremo. Con esto se pretende dar contexto al tema y comprender las diversas interpretaciones.

En segundo lugar, se organizarán los resultados obtenidos para explicar la opción de compra, destacando sus características y elementos esenciales a partir de los descubrimientos de la investigación. 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 unirán 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 arrendamiento.

Por último, se expondrán las conclusiones, reflexionando sobre las implicaciones prácticas y teóricas de la opción de compra en el marco del contrato de arrendamiento.

CAPÍTULO I. CONTRATO DE OPCIÓN DE COMPRA: APROXIMACIÓN CONCEPTUAL Y LAS CARACTERÍSTICAS QUE LO DELIMITAN

1. DEFINICIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA: APROXIMACIÓN DEL CONCEPTO DESDE LA NORMATIVA, LA JURISPRUDENCIA Y LA DOCTRINA

1.1. Regulación legal y marco normativo de la opción de compra

La opción de compra es una figura jurídica que, aunque no cuenta con regulación específica en el Código Civil Español, se fundamenta en los principios generales del Derecho Contractual. Estos principios están recogidos en los artículos 1254 a 1314 de dicho Código, dónde se regulan los elementos esenciales de los contratos. Asimismo, resulta imprescindible hacer referencia a los artículos 1445 y siguientes del Código Civil, que establecen las disposiciones generales aplicables a los contratos de compraventa.

No obstante, la regulación de la opción de compra en el ordenamiento jurídico español es muy escasa, limitándose a un único artículo del Reglamento Hipotecario.⁷ Aunque este no ofrece una definición expresa de dicha figura, sí establece disposiciones sobre su inscripción en el Registro de la Propiedad. Por este motivo, el artículo 14 del RH⁸ adquiere gran relevancia, ya que permite

⁷ SALAS CARCELLER, A. “Aportación de la jurisprudencia a la modernización del Derecho de contratos”, en *Estudios sobre la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, Aranzadi, 1ª ed., 2019, p. 4 (disponible en [⁸ 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:](https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAFVOTU_DMAz9Nc_tIEkq7j26HXLpxQEIIjYG4eqnXRaRJSZyy_nucDiSI9Jxn--n5fSYM4xGvpGZlGbBNFrSZJSnPCzdvcG5h7vt_E-27PgCrRRydd2OnjiGhIDhFVUg5q3TBKBmZLxjb3KwZFWOTB1k0KYtiqrnkZbHKJUu3EysLAZoS2L3XauJmwCOc1Fr40GCoRyUFeQJ7QL4u4sV_PcFgWiDjXQ3hls00jbp_1_zK5aZarsSAIbJAvZkWHaGICEFfnqFF9WgiAbslS9D4eAexvwrrPjjBy6T6sYyvzmQbsH_HN6M6EbH7idxtJ7Tlfw-EO7Domt9c0Pd2PHjL2ae-95HPpI4zPbgdBJ8iWiW_Admv7fmkAQAAWKE; última consulta 12/03/2025).</p></div><div data-bbox=)

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.”

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, lo que la consolida como una institución muy relevante en el tráfico jurídico inmobiliario.

Finalmente, resulta indispensable recordar 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 siguientes.

1.2. Concepto jurisprudencial de esta figura

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”*⁹.

A continuación, en esta sentencia, el Tribunal Supremo continúa desarrollando la definición 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”.

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 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.

No obstante, aunque en numerosas ocasiones la opción de compra ha sido calificada por los tribunales como un precontrato, debido a su 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 septiembre¹⁰, al determinar que la opción de compra constituye un contrato atípico, cuyo origen se encuentra en la autonomía de la voluntad de las partes y que se caracteriza por la ausencia de regulación expresa en el ordenamiento jurídico español.

1.3. Concepto doctrinal que estudia la opción de compra

A lo largo de los años, muchos 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, esta 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 mediatoria) 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.”¹¹

Sin embargo, tal y como advierte NAVARRO MENDIZÁBAL, la opción de compra no debe confundirse con una mera oferta irrevocable ya que implica un

¹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 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.

¹¹ 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 <https://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/view/11100/10628>; última consulta 28/01/2025).

contrato en el que se da dicha facultad, mientras que la oferta continúa siendo únicamente una propuesta.¹²

Por su parte, el magistrado MAGRO SERVET recoge una definición más completa y concreta, llevada a cabo 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 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 prima¹³".

La mayoría de las definiciones doctrinales coinciden en destacar tres elementos esenciales que configuran el contrato de opción de compra que son: 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 consentimiento de las partes. Este contrato será temporal, gratuito y unilateral, salvo que las partes pacten el pago de una prima, en cuyo caso adquirirá carácter oneroso.

¹² NAVARRO MENDIZÁBAL, I. A., *Derecho de obligaciones y contratos*, Thomson Reuters Proview, Madrid, 2022, p. 273.

¹³ 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 (disponible en <https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#presentar.do%3Fhref%3D7dff623a%26producto%3DA%26fulltext%3Don>; última consulta 28/01/2025).

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 personal.

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 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 complementarios”¹⁴.

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*

¹⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

*Hipotecario, inscribible en el Registro de la Propiedad y, por lo tanto, con eficacia respecto a tercero.*¹⁵”

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 tendría derecho a pedir la cosa sobre la que recae el derecho de opción, independientemente del lugar en el que esta se encuentre.¹⁶

Sin embargo, obtener una solución definitiva para dicha naturaleza no resulta algo indispensable. Como reconoce la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antigua DGRN) en resoluciones como la del 19 de octubre de 2020, no se puede dudar que, una vez la opción se inscribe y accede al Registro se desprenden efectos reales relevantes para cualquier tercero que posteriormente obtenga un derecho sobre la finca¹⁷. Es por este motivo que la antigua DGRN ha permitido en distintas resoluciones clasificar la opción como un derecho real o como un derecho personal. 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 QUE DETERMINAN LA OPCIÓN DE COMPRA

La jurisprudencia tiene 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 que se detallan a continuación¹⁸.

¹⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

¹⁶ NAVARRO MENDIZÁBAL, I. A., *Op. Cit*, p. 273.

¹⁷ 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.

¹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

3.1. Decisión unilateral de la parte optante en la formalización de la compraventa

La aceptación expresa del optante, dentro del plazo de ejercicio pactado, es imprescindible para perfeccionar la compraventa. En la sentencia del 29 de marzo de 1993, 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. Esto debe hacerlo mediante la comunicación de su declaración afirmativa al concedente. De esta forma, se entenderá perfeccionada la opción, sin el requerimiento de una acción adicional.¹⁹ Precisamente, esta característica de decisión unilateral del optante es lo que define y distingue esta figura jurídica de otras similares.

3.2. Determinación del objeto del contrato de opción de compra

El objeto del contrato de opción de compra es el bien o derecho sobre el cual recae la facultad del optante para adquirirlo en el futuro. Determinarlo correctamente es esencial para la validez del contrato, ya que la falta de concreción puede derivar en la nulidad del contrato por indeterminación del objeto. Debe existir una identificación precisa del bien o derecho objeto de la opción, evitando cualquier ambigüedad que genere incertidumbre o conflictos en su ejecución. En el caso de bienes inmuebles, esto implica una descripción detallada del inmueble en el contrato, incluyendo referencias catastrales o registrales.

Para que el objeto del contrato de opción de compra sea válido, debe cumplir con ciertas características fundamentales. En primer lugar, el objeto del contrato debe ser lícito, es decir, no puede recaer sobre bienes o derechos cuya transmisión esté prohibida por la legislación o que sean contrarios a la moral, las costumbres o el orden público.

Además, el objeto debe ser determinable. Esto significa que, aunque no esté identificado con exactitud en el contrato, debe existir un criterio objetivo que

¹⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 300/1993 de 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.

permita su determinación en el momento de ejercerse la opción. La jurisprudencia ha establecido que esta determinabilidad debe derivar de elementos pactados entre las partes y no quedar al arbitrio de una de ellas, ya que en este caso podría vulnerarse el principio de seguridad jurídica.

Por último, el bien sobre el que se concede la opción debe ser real y existir en el momento de la celebración del contrato o, en su defecto, ser susceptible de existencia futura sin generar incertidumbre sobre la posibilidad de su adquisición.

3.3. Determinación del plazo acordado para el ejercicio de la opción

De la definición de opción de compra se pone de manifiesto 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 lo siguiente sobre 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 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”²⁰.

La razón de esta exigencia se encuentra en que la opción de compra es una figura jurídica con naturaleza intrínsecamente limitada en el tiempo²¹. 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

²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

²¹ GIL NOGUERAS, L. A., *Op. Cit*, p. 1.

decidir la perfección del contrato de forma ilimitada en el tiempo, lo cual desnaturalizaría la figura²².

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 recogido en ciertos momentos una postura más flexible en relación con los casos de indeterminación del plazo de vigencia.

Esta flexibilidad se refleja en la STS 559/2004 de 15 de junio de 2004²³, 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 tienen la potestad de fijar un plazo para el cumplimiento de obligaciones que no lo tengan establecido. Esto se podrá hacer siempre y cuando se haya presentado la solicitud correspondiente en el procedimiento judicial²⁴.

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 estas situaciones, deberán los tribunales establecer un plazo razonable atendiendo a las circunstancias concretas del caso, siempre y cuando se solicite, con el objetivo de garantizar la efectividad del negocio jurídico y el respeto a la voluntad de las partes²⁵.

3.4. Determinación del precio de compra para la futura adquisición

Es obligación de las partes fijar en el contrato el precio de adquisición del bien. Sin embargo, en la práctica, fijar un precio con tanta antelación no es tan común

²² Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

²³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

²⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

²⁵ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

ya que 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 las variaciones en el valor del mercado inmobiliario. Por este motivo, se han buscado mecanismos que permitan dar flexibilidad a la fijación del precio sin poner en riesgo 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. Este método aporta certeza, pero puede no reflejar la evolución del mercado. Una segunda alternativa es aplazar la fijación del precio hasta un momento posterior, estableciendo en el momento de celebración del contrato los parámetros que regirán la determinación. Finalmente, una tercera vía es delegar la fijación del precio a un tercero independiente, como un tasador profesional. Esto se lleva a cabo con la intención de establecer un valor objetivo y actualizado.²⁶

No obstante, esta última opción ha generado cierta problemática ya que en algunos casos da a una de las partes un poder unilateral sobre la determinación del precio. La DGRN abordó esta cuestión en la Resolución de 25 de septiembre de 2003²⁷, en la que analizó un caso en el que el optante podía solicitar una segunda tasación en caso de disconformidad con la primera. De esta forma, el precio quedaba finalmente fijado por la media de ambas. En este contexto, la DGRN aclaró que cuando la fijación del precio de adquisición queda al arbitrio de una de las partes, como era el caso en cuestión, no se cumplen los requisitos exigidos por el RH para la inscripción de la opción de compra.

²⁶ MEDINA PINAZO, R. y 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 (disponible en <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).

²⁷ 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.

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. 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. 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.²⁸

5. DIFERENCIAS ENTRE LA OPCIÓN DE COMPRA Y OTROS DERECHOS ANÁLOGOS: LA PROMESA DE COMPRAVENTA Y LOS DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO

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 contratos son lo que son, y no como se califican por los intervinientes*”²⁹. Por

²⁸ MEDINA PINAZO, R. y BARRIENTOS LÓPEZ, R., *Op. Cit.*, p. 50.

²⁹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 485/2000, de 16 de mayo de 2000. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2000/15173]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

este motivo, resulta imprescindible diferenciar la opción de compra de otros derechos similares.

5.1. Diferencias entre la opción de compra y la promesa de compraventa

La opción de compra y la promesa de compraventa son figuras jurídicas afines, pero presentan diferencias fundamentales en su configuración y 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”*.³⁰

La promesa de compraventa, también conocida como precontrato bilateral de compraventa y regulada en el Art. 1451 CC, se caracteriza por ser 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 ambos la obligación de formalizar la compraventa en los términos acordados.

En este sentido, la principal diferencia es la naturaleza jurídica de ambas figuras. En la opción de compra, solamente 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 compraventa 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

³⁰ MARGO SERVET, V. (Coord.) citando a JOAQUÍN TAFIUR LÓPEZ DE LEMUS., “Precontrato, o promesa de venta. Compraventa y opción de compra. Sus diferencias. Foro abierto”, *Op. Cit.* p. 3 (disponible en <https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#presentar.do%3Fhref%3D7dff623a%26producto%3DA%26fulltext%3Don>; última consulta 28/01/2025).

con la unilateralidad de la opción de compra, que depende únicamente de la voluntad del optante para que el contrato principal se perfeccione.

De esta forma, aunque ambas figuras comparten ciertas similitudes al situarse en la fase previa a la formalización de un contrato de compraventa, tienen diferencias relevantes en cuanto a su naturaleza jurídica.

Resulta interesante conocer el análisis que realiza el Tribunal Supremo del artículo 1451 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 unilateral se corresponde con la figura de la opción de compra.³¹

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 de la siguiente manera:

“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 derecho³²”.

Sin embargo, más allá de si la opción de compra puede considerarse incluida dentro del artículo 1451 del Código Civil, la distinción entre su carácter unilateral o bilateral es imprescindible para determinar su naturaleza jurídica y sus efectos en la relación entre las partes.

³¹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

³² Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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. Diferencias entre la opción de compra y los derechos de tanteo y retracto

Los derechos de tanteo y retracto son derechos de adquisición preferente, al igual que la opción de compra. No obstante, existen diferencias 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 este modo adquiere el bien en las mismas condiciones en que lo hizo el tercero adquirente.³³

La diferencia principal entre la opción de compra y los derechos de tanteo y retracto se refleja 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 que son 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 II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: ASPECTOS GENERALES

1. DEFINICIÓN Y CONCEPTUALIZACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

El contrato de arrendamiento y el de opción de compra son figuras jurídicas completamente distintas. Sin embargo, es común que las partes decidan relacionar

³³ JUNYENT MARTÍN, M. *et al.*, *Manual de Gestión Inmobiliaria. Volumen I*, Difusión Jurídica y Temas de Actualidad S.A., Madrid, 2012, p. 669.

ambos acuerdos en mayor o menor medida, algo que se ha convertido en una práctica habitual en los contratos. Esta combinación puede materializarse en un único documento, lo cual es lo más común, o en contratos independientes que no necesariamente deben formalizarse de manera simultánea.³⁴

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 estipulado³⁵.

Teniendo en cuenta esto, 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 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”*³⁶.

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

³⁴ ORTI VALLEJO, A., “El arrendamiento con opción de compra de inmuebles urbanos”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 8, 2012, p. 1 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE1Oy27CMBD8GnxBqmIo0Bx8gKSVUN807bVanFWwamzXD0r-vuukSLU069ndsWe-E_q-wXMU1klzbTFqbRH54GF3ljTH0Xje7II-yB4UUxWkhNmhMznhdI3S8KKcJMHWTQoOR9qLnnJF7lkaTmwGWcgYwJdWykGrk7YwF4smfUt-k0vChYO9ucJTqqDSPk24MdAqm1F3RR05uWCFwt2Qh9IID5UhyYi67xN7k7piL6GCKJ6rj8f183tbruezK7pHX-9ZwHBy8MLdCgeVIiww5B0hNaGKwjuzLT5omxvg-rPN7wblb1A_x-PH21SjBRhH824Y1LTTfZYgUbTXsKDC7rfWY1h7J0NZJOOFHxrKqDkAbUofgEeYO3cnQEAAA==WKE; última consulta 11/03/2025).

³⁵ MOROTE SARRIÓN, J.V y MAYORAL, A. “Contrato de arrendamiento con opción de compra: consideraciones prácticas”, *Revista Inmueble*, n. 161, 2016, p. 12 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/contrato-de-arrendamiento-con-opcion-de-compra-consideraciones-practicas/>; última consulta 26/01/2025).

³⁶ GIL NOGUERAS, L. A., *Op. Cit.*, p. 1.

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 legales³⁷.

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 inmuebles³⁸.

2. NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: DEBATE DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL

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. 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 jurídica³⁹. 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

³⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

³⁸ MORALES ROMERO-REQUEJO, C., “Todo sobre el alquiler con opción de compra”, *Revista Inmueble*, n. 135, 2013, p. 42 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/todo-sobre-el-alquiler-con-opcion-de-compra/>; última consulta 26/01/2025).

³⁹ ORTI VALLEJO, A., *Op. Cit.*, p. 2.

autónomos, tal y como se reconoce en la sentencia del Tribunal Supremo, mencionada anteriormente, de 15 de diciembre de 1997. No obstante, existen resoluciones, como la STS de 4 de abril de 1990⁴⁰, 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 DE COMPRA PARA LAS PARTES CONTRACTUALES

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 contrato.

3.1. Beneficios del arrendamiento con opción de compra para las partes contractuales

3.1.1. Ventajas de este contrato 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.

En primer lugar, este contrato ofrece al arrendatario 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 del mismo, 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 compra⁴¹. Además, es común

⁴⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

⁴¹ GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., “Modos de acceso a la vivienda en tiempos de crisis”, en *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso: actas de la reunión científica celebrada en la Facultad de Derecho de la Universidad de A Coruña*, A Coruña, 2010, p. 30. (disponible en <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/13058>; última consulta 10/03/2025).

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. Ventajas de este contrato 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.⁴²

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 arrendatario⁴³. 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.

⁴² *Idem.*

⁴³ CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J., *Op. Cit.* p.38

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 contrato.

3.2. Riesgos del arrendamiento con opción de compra para las partes contractuales

3.2.1. Inconvenientes de este contrato 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 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.⁴⁴ 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

⁴⁴ GALEANO GODOY, R., *Op. Cit.*, p. 16.

inmueble. Este riesgo es especialmente significativo en contextos de incertidumbre económica o en ciclos de depreciación del sector inmobiliario.

3.2.2. *Inconvenientes de este contrato 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 beneficiosas⁴⁵.

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 habitada disminuye su atractivo para ciertos compradores y puede implicar una reducción en su precio de venta⁴⁶.

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.

⁴⁵ CRUZ RAMBAUD, S. y GONZÁLEZ SÁNCHEZ, J., *Op. Cit.*, p. 38.

⁴⁶ *Idem*.

4. ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA: USO RESIDENCIAL, USO COMERCIAL Y PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

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 se ha expuesto anteriormente, este contrato permite a los inquilinos ahorrar y acceder a la vivienda con anterioridad.⁴⁷

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, constituyendo así una alternativa de financiación externa al sistema bancario.⁴⁸

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

⁴⁷ GIL PECHARROMÁN, X. "Alquiler con derecho a compra: una solución a la crisis inmobiliaria", *Escritura pública*, n. 68, 2011, p. 48 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3600687>; última consulta 13/03/2025).

⁴⁸ NARVÁEZ GARCÍA, D., "Instrumentos para la financiación empresarial", *Extoikos*, n. 17, 2015, p. 34 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5555393>; última consulta 14/03/2025).

momento de la firma del contrato, pero que podrían hacerlo en el futuro una vez consolidada su situación económica.⁴⁹

CAPÍTULO III. EL RÉGIMEN JURÍDICO DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. LOS DERECHOS Y LAS OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA

En el contrato de arrendamiento con opción de compra, ambas partes conservan los derechos y deberes propios del contrato de arrendamiento ordinario, pero con el derecho a adquirir (el arrendatario-optante) o la obligación de ceder (el arrendador-concedente) la propiedad en caso de ejercicio de la opción.⁵⁰

El arrendador mantiene sus facultades inherentes al contrato de arrendamiento, entre ellas, la percepción de la renta, la recepción de la fianza y la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario. Asimismo, le corresponden las obligaciones propias de su posición jurídica, como la entrega del inmueble en condiciones adecuadas, la realización de las reparaciones necesarias y la garantía del uso y disfrute pacífico del bien sin perturbaciones. De manera adicional, queda vinculado por la obligación de respetar la opción de compra concedida, lo que le impide enajenar el inmueble a un tercero o constituir sobre él gravámenes que menoscaben el derecho del optante⁵¹.

El arrendatario, a su vez, debe cumplir con las obligaciones propias del arrendamiento, tales como el pago de la renta, la entrega de la fianza y la conservación del inmueble en buen estado. Igualmente, ostenta los derechos derivados de su calidad de arrendatario, incluido el uso y disfrute del bien conforme a los términos contractuales. No obstante, dispone de un derecho adicional consistente en la facultad de adquirir la propiedad del inmueble en las

⁴⁹ BAEZA, X. Y 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 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/alternativas-para-comprar-sin-necesidad-de-financiacion/>; última consulta 30/01/2025).

⁵⁰ MOROTE SARRIÓN, J.V y MAYORAL, A., *Op. Cit.*, p. 12.

⁵¹ BOSCH CAPDEVILA, E. *et al.*, “Los derechos de adquisición”, Thomson Reuters Aranzadi, 2021, p. 133.

condiciones pactadas, lo que le otorga una posición jurídica preferente frente a terceros interesados en el mismo.

2. EL EJERCICIO DE LA OPCIÓN DE COMPRA: REQUISITOS DE TIEMPO, FORMALES Y EFECTOS JURÍDICOS DEL EJERCICIO

El ejercicio de la opción de compra constituye un momento esencial en la configuración jurídica de esta figura contractual, debido a que 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. El ejercicio de la opción de compra dentro del plazo establecido

Como se ha señalado al analizar los elementos esenciales de la opción de compra, el plazo constituye un elemento fundamental del contrato. En consecuencia, el ejercicio de la opción no puede quedar sujeto a una duración indefinida, sino que debe realizarse dentro del período pactado por las partes.

La ley no dice nada acerca de cuánto debe durar dicho plazo. Sin embargo, la regulación hipotecaria en el artículo 14 del RH establece un límite máximo de cuatro años para la duración del plazo de ejercicio de la opción de compra cuando se pretende su inscripción en el Registro. 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.

Ahora bien, es necesario analizar qué ocurre con la opción de compra en situaciones de tácita reconducción o prórroga del contrato de arrendamiento. Al respecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente en la sentencia del 14 de septiembre de 2010⁵², ha establecido que la entrada en tácita

⁵² Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 557/2010 de 14 de septiembre de 2010. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2010/190361]. Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2025.

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.

En caso de prórroga del contrato de arrendamiento, el tratamiento es diferente. No se trata en este caso del nacimiento de un nuevo contrato con contenido muy similar, si no del mantenimiento del contrato anterior. En consecuencia, si en un contrato de arrendamiento sujeto a prórroga se ha otorgado una opción de compra al arrendatario, dicha opción solo formará parte del contrato prorrogado si las partes han acordado expresamente su continuidad durante toda la duración del arrendamiento. De este modo, tanto la prórroga legal como la convencional extenderán también la vigencia del derecho de opción, siempre que así se haya estipulado.⁵³

2.2. Requisitos formales para el ejercicio de la opción de compra por parte del optante

Para ejercer la opción de compra, el optante debe comunicar su decisión al concedente dentro del plazo acordado y por medios legalmente válidos. De esta forma, no basta con expresar la intención de compra del bien, sino que dicha comunicación debe llegar efectivamente al concedente.

Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo, se cumple este requisito siempre que el concedente reciba la comunicación en el plazo pactado y sea

⁵³ HUALDE MANSO, T., “Opción de compra y tácita reconducción del arrendamiento”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 8, p. 4 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAE1Oy07DMBD8mvhSCdnp--ADbUCqeJfAFW2dJTW4dvCjNH_PugEJS7Oe3R175iuh72s8RVmUJX6gV1ppR3xEcJ3SReL8fWxHDY6UO3QeaM5Cb53tD7L2CVmEXZCC82KuBKEkZD4mLHMzI8wJizzIorNSiHPNJS_FNJcsXZ5ZKRiomMBUTkkxyY0-Yg07OWPON-hXveQs7N33PRx1C1E7uwI_JNJNI6ua05lMF3wxZ0f0gQTyVbdol7LWu9RdaxPRVxBBrh-qt7vL-mq7uSzKCb0TTzcsIH1f4QW5a0OebYYkonQuHABoTsxYz8p3PNZ9esbXqzOXmD-j4ePVilGirCLdtgxZegme1yDQdv8hYeuM_3WGOx37lANulAwTd2DZQ8oJH8ByHE-eK5AQAAWKE; última consulta 17/03/2025).

consciente de la intención del optante de ejercitar la opción de compra⁵⁴. La finalidad de esto es garantizar que el concedente tenga conocimiento efectivo de 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 Civil⁵⁵, 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.⁵⁶

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 receptiva 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 2011⁵⁷ 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

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo civil) 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.

⁵⁵ Artículo 1262 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889): *“El consentimiento se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato.*

Hallándose en lugares distintos el que hizo la oferta y el que la aceptó, hay consentimiento desde que el oferente conoce la aceptación o desde que, habiéndosela remitido el aceptante, no pueda ignorarla sin faltar a la buena fe. El contrato, en tal caso, se presume celebrado en el lugar en que se hizo la oferta. En los contratos celebrados mediante dispositivos automáticos hay consentimiento desde que se manifiesta la aceptación.”

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1166/1992 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.

⁵⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 616/2011 de 6 de septiembre de 2011. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2011/210469]. Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2025.

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.⁵⁸

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 de la compraventa en el momento de emitir la declaración de ejercicio.⁵⁹ 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, tal y como se reconoce en la STS del 15 de enero de 2019⁶⁰.

2.3. Los efectos jurídicos del ejercicio de la opción de compra: la perfección del contrato de 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

⁵⁸ GONZÁLEZ LLANO, M. y VIGUERA REVUELTA, A., “Acreditación del ejercicio de la opción de compra”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, n. 10, 2012, p. 2 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAE1OMW7DMAx8TbQYKGwncZBBi-OIS1qkRndaYh2lsqhKlBv_vmqMAuVA8nDHO34lDEuPd5agAmrDoMwmleXH1hUabYE3DMooQxkVFgry_lC0eQDiLg4cssk-5BQMAxRNpuDquoq9-NegOIEtiMlq9_dzNjDIBtBQWNoF1kKJgZ7wSi3zUHEK32fYTYjsCHXQlh9jday68tcu31dH2sxY4hZIN_NiI5RRISgrq8wonzxxmXqCaK_C-s-c_bbg12tVmWbmPP5wG7lhLJ5dsB4AotO_wWD93a5kM3vPbCnmP3SIEOf3QkCpYhWlj-oWeUSSwEAAA==WKE; última consulta 29/01/2025).

⁵⁹ BOSCH CAPDEVILA, E., “Precontrato de opción y derecho real de opción”, *Revista de Derecho Civil*, vol. VII, n. 4, 2020, p. 74 (disponible en <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/541>; última consulta 30/01/2025).

⁶⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm 15/2019 de 15 de enero de 2019. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2019/500907]. Fecha de la última consulta: 3 de febrero de 2025.

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.⁶¹

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 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.⁶²

Desde una perspectiva jurisprudencial, el Tribunal Supremo ha respaldado, de manera reiterada, en sentencias como la del 5 de julio de 2006⁶³, 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 1450⁶⁴ 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 bien⁶⁵. Una vez materializada la entrega del inmueble y el pago del precio, el optante, que previamente ostentaba

⁶¹ BOSCH CAPDEVILA, E., *Op. Cit.*, p. 63.

⁶² *Ibid*, p. 74.

⁶³ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 752/2006 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.

⁶⁴ Artículo 1450 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil (BOE 25 de julio de 1889): “La venta se perfeccionará entre el comprador y vendedor, y será obligatoria para ambos, si hubieren convenido en la cosa objeto del contrato y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado.”

⁶⁵ GIL NOGUERAS, L. A., *Op. Cit.*, p. 1.

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 escritura de compraventa⁶⁶. Esta práctica ha sido avalada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en resoluciones como la de 19 de julio de 1991⁶⁷.

3. LA TRANSMISIBILIDAD DE LA OPCIÓN DE COMPRA: ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD JURÍDICA Y SUS EFECTOS EN LA RELACIÓN CONTRACTUAL

3.1. La viabilidad jurídica de la transmisión de la opción de compra ligada a un contrato de arrendamiento

La transmisibilidad de la opción de compra se encuentra sujeta a los principios generales del Código Civil. En este marco, debe analizarse tanto la transmisión inter vivos como mortis causa.

3.1.1. La transmisión de la opción de compra 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*”. Sin embargo, la cesión del derecho de opción no constituye una mera transmisión de un derecho subjetivo, sino que en la práctica se asemeja a una cesión de contrato, dado que el ejercicio de la opción conlleva la perfección de un contrato definitivo de compraventa. Por este

⁶⁶ 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).

⁶⁷ 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).

motivo, se puede ceder la opción de compra cuando el contrato final permita la transmisión.⁶⁸

Desde la perspectiva de la teoría general de las obligaciones y contratos, la transmisión de la posición de optante requiere el consentimiento del concedente. De acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente en la sentencia de 26 de noviembre de 1982, dicho consentimiento puede otorgarse en cualquier momento: antes, al mismo tiempo o con posterioridad a la cesión⁶⁹.

En el caso de la opción de compra vinculada a un contrato de arrendamiento, la transmisibilidad del derecho se rige, en primer lugar, por la voluntad de las partes expresada en el contrato. Si este contiene una cláusula que permite la cesión sin necesidad de autorización previa, el arrendatario podrá transferir su posición a un tercero sin requerir el consentimiento del arrendador. Sin embargo, en ausencia de una previsión expresa, será imprescindible contar con la autorización del concedente. Esto se debe a que la identidad del optante puede ser un elemento relevante para el equilibrio contractual, especialmente cuando el ejercicio de la opción está condicionado al cumplimiento de ciertos requisitos, como el pago de la renta o el mantenimiento de la relación arrendaticia hasta la fecha de ejercicio de la opción.

La transmisión de la opción de compra 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

⁶⁸ BLANDINO GARRIDO, A., “La transmisión de la opción”, *El precontrato y la opción*, Editorial Aranzadi, 2022, p. 1 (disponible en [⁶⁹ Sentencia del Tribunal Supremo \(Sala de lo Civil\) de 26 de noviembre de 1982. FJ tercero \[versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1982/7286,\]. Fecha de la última consulta: 29 de enero de 2025.](https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEADVOWU7DMAz9GnKpNLVbO7SDL9047AJoVIirm1pdRJqExCnr3-Otwgfbz89-zz-Z4tLRjcFiwRFdmkwy3hUDFTLxQQtQaXHeLRN0MZNi7BPsn551ta0kHxqFmjPak9dQ3XszU4c97JWPA8V2gVKxZ7QXStDUdanS1f--4mxGZFFvMa7CZhjg5auU2NaHcteomeL9F_g0IzkmlQijvr7jSPAWjBNqgyncIHxYv7xYFepdbPNzHLes1s5pa3UEzId0ZlB_o0xBLtcvJX_Hjj4JHp5EtOzO2L0OZGF8g_MS18ILAEAAA==WKE; última consulta 29/01/2025).</p></div><div data-bbox=)

la licitud de pactar que el concedente reciba una parte del precio que el optante perciba al ceder su derecho de opción⁷⁰.

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 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.”*⁷¹

3.1.2. La Transmisión de la opción de compra mortis causa

Para analizar la transmisión mortis causa del derecho de opción es necesario atender al artículo 659 del Código Civil⁷², 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 legal⁷³.

En consecuencia, si el arrendatario titular de la opción de compra fallece, este derecho se transmitirá a sus herederos, salvo que en el contrato se haya

⁷⁰ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 736/2010, de 12 de noviembre de 2010. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2010/241727]. Fecha de la última consulta: 27 de enero de 2025.

⁷¹ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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.

⁷² 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”*.

⁷³ Artículo 1257. 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.*

Si el contrato contuviere 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”.

establecido expresamente su carácter personalísimo o que, por la propia naturaleza del derecho, no sea susceptible de transmisión.⁷⁴ Este carácter personalísimo debe quedar claramente definido en el contrato mediante una cláusula específica que excluya la posibilidad de heredar la opción.

En ausencia de una limitación expresa, los herederos podrán ejercer la opción de compra en los mismos términos pactados en el contrato original. Sin embargo, en la práctica, el arrendador podría oponerse a la transmisión si considera que la identidad del optante es un elemento esencial para el equilibrio contractual.

Por lo tanto, la posibilidad de transmitir la opción de compra mortis causa en el marco de un contrato de arrendamiento dependerá de lo pactado entre las partes y de la naturaleza del derecho en cuestión.

3.2. Efectos jurídicos que derivan 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.⁷⁵

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

⁷⁴ BLANDINO GARRIDO, A., *Op. Cit.*, p. 1.

⁷⁵ *Ibid.*, p. 2.

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. LA 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 de la prestación, la resolución por incumplimiento de alguna de las partes y la prescripción extintiva del derecho⁷⁶. 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.

⁷⁶ DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*, 6º ed., Tecnos, Madrid, 1992, pp. 268-270.

CAPÍTULO IV. ASPECTOS REGISTRALES DE LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: INSCRIPCIÓN, EFECTOS Y PROBLEMÁTICAS

1. LA VIABILIDAD DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO Y LOS REQUISITOS LEGALES NECESARIOS PARA EL ACCESO AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El ordenamiento jurídico español permite la inscripción en el Registro de la Propiedad tanto del contrato de arrendamiento como del derecho de opción de compra, aunque con regulaciones diferenciadas.

Por un lado, el artículo 2.5 de la Ley Hipotecaria⁷⁷ establece que se podrán inscribir en el registro tanto los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles como los subarrendos, cesiones y subrogaciones. No obstante, la inscripción del arrendamiento es de carácter voluntario y no constituye un requisito esencial para su validez ni para su eficacia inter partes. Además, con la reforma introducida por el Real Decreto-Ley 7/2019⁷⁸, se eliminó la exigencia de inscripción para que los contratos de arrendamiento sean oponibles a terceros durante los primeros cinco años si el arrendador es una persona física, o siete años si es una persona jurídica⁷⁹.

La ley exige una serie de requisitos para que el contrato de arrendamiento pueda inscribirse en el Registro de la Propiedad. Por ello, para la inscripción es imprescindible que el contrato de arrendamiento conste en un documento público que detalle la identificación del inmueble, la identidad de las partes contratantes, la duración del arrendamiento, la renta pactada y cualquier otra cláusula o acuerdo relevante.⁸⁰

⁷⁷ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

⁷⁸ Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE 5 de marzo de 2019).

⁷⁹ MAGRO SERVET, V., “Inscripción de arrendamiento de duración superior a 5 o 7 años. Foro abierto”, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, 2019, pp. 1-2 (disponible en <https://elderecho.com/inscripcion-de-arrendamiento-de-duracion-superior-a-5-o-7-anos>; última consulta 13/03/2025).

⁸⁰ LARROSA AMANTE, M. A. “Los efectos de la inscripción de los contratos de arrendamiento tras la Ley 4/2013 y las consecuencias de su incumplimiento”, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 2, 2014, p. 5 (disponible en <https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#presentar.do%3Fhref%3D7de0237e%26producto%3DA%26fulltext%3Don>; última consulta 13/03/2025).

Por otro lado, el contrato de opción de compra es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad, siempre que cumpla con los requisitos establecidos en la normativa hipotecaria. En este sentido, el artículo 14 del Reglamento Hipotecario regula expresamente su inscripción, detallando las condiciones que debe reunir para acceder al Registro y producir efectos frente a terceros.

En primer lugar, de acuerdo con el Reglamento Hipotecario, es imprescindible la existencia de un convenio expreso entre las partes, manifestando de manera inequívoca la voluntad de constituir una opción de compra. Otro requisito necesario es la determinación del precio estipulado para la adquisición de la finca en el futuro. 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. Por último, el RH exige que se determine de manera precisa el plazo dentro del cual el beneficiario puede ejercitar la opción. Es importante volver a recalcar en este punto que 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 duración del contrato de arrendamiento.

A diferencia del arrendamiento, cuya inscripción es poco frecuente en la práctica⁸¹, la inscripción de la opción de compra es más frecuente debido a su valor como mecanismo de seguridad jurídica para el optante. En este sentido, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 13 de mayo de 2024⁸², ha reiterado la relevancia de su inscripción, subrayando que la opción de compra debe cumplir los requisitos del artículo 14 del Reglamento Hipotecario para ser inscribible y oponible frente a terceros adquirentes del inmueble. Dada la relevancia de esta inscripción y el hecho de que, en muchas ocasiones, ambos contratos se formalizan en un mismo documento, es habitual

⁸¹ PÉREZ HEREZA, J., “Arrendamientos, hipotecas y registro de la propiedad”, *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, n. 51, 2013, p. 12.

⁸² Resolución de 13 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira a inscribir una escritura de «opción de compra» (BOE 5 de julio de 2024).

que los arrendamientos con opción de compra sean inscritos en el Registro de la Propiedad.

Un punto interesante para garantizar que se cumple el artículo 14 del RH es el artículo 3 de la Ley Hipotecaria⁸³. De la interpretación de este artículo se entiende que se requiere la formalización de la opción de compra en escritura pública ante notario, ya que solo los documentos públicos tienen acceso al Registro de la Propiedad. Esta intervención notarial permite garantizar que el contenido del contrato cumple con los requisitos exigidos para su inscripción.

Es importante destacar que la inscripción del derecho de opción de compra no exige la previa inscripción del contrato de arrendamiento del que deriva, ya que cada negocio jurídico es autónomo a efectos registrales. Por lo tanto, se podrán inscribir de forma separada e independiente siempre que el derecho de opción se conceda de forma separada o en un contrato independiente del arrendamiento.

2. EFECTOS DE LA INSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE COMPRA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La inscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra en el Registro de la Propiedad tiene efectos sustanciales en la práctica jurídica, especialmente en lo que respecta a la protección del arrendatario-optante, concretamente a la oponibilidad del contrato frente a terceros y su relación con los principios registrales. Este acto registral influye en la seguridad jurídica de las partes contratantes y determina el tratamiento del contrato en situaciones de enajenación del inmueble, ejecución hipotecaria o incumplimiento de obligaciones.

En la práctica, el efecto más relevante es la oponibilidad frente a terceros adquirentes. Si el contrato de arrendamiento con opción de compra se encuentra inscrito, cualquier adquirente posterior del inmueble deberá respetar tanto el

⁸³ Artículo 3 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. También podrán ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior en virtud de testimonio del auto de homologación de un plan de reestructuración, del que resulte la inscripción a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que lo hayan suscrito o a los que se les hayan extendido sus efectos”.

arrendamiento como la opción de compra concedida al arrendatario. Este efecto es particularmente relevante en escenarios en los que el propietario vende la finca a un tercero antes del vencimiento del plazo para el ejercicio de la opción y antes de que finalice la duración del arrendamiento. Si no estuviese inscrito, el nuevo propietario podría desconocer el contrato y no reconocer el derecho del arrendatario, lo que lo situaría en una posición de indefensión. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo 1012/2003, de 5 de noviembre⁸⁴, recuerda que la opción de compra inscrita tiene efectos frente a terceros adquirientes en un momento posterior.

Desde una perspectiva transaccional, la inscripción también afecta el valor de mercado del inmueble, pero en un sentido negativo para el propietario del mismo. Un inmueble con un contrato de arrendamiento con opción de compra inscrito puede ser menos atractivo, ya que implica una limitación sobre su disponibilidad futura. Esto puede generar una disminución en el precio de mercado o dificultar la obtención de financiación hipotecaria por parte del propietario.

Otro aspecto crucial en la práctica es su impacto en las ejecuciones hipotecarias y embargos. Si la opción de compra se inscribe con anterioridad a la hipoteca, el adjudicatario en la ejecución deberá respetarla, permitiendo que el arrendatario pueda ejercitar su opción y adquirir el inmueble en los términos pactados. De esta forma, si el optante ejerce su derecho dentro del plazo establecido, se considera que el contrato de compraventa ha quedado perfeccionado, pudiendo el optante, que pasa a ser propietario, reclamar la cancelación de cargas posteriores a la inscripción de la opción, incluido embargos derivados de ejecuciones hipotecarias⁸⁵.

Desde un punto de vista contractual, la inscripción también tiene efectos en el cumplimiento de obligaciones y litigiosidad. Un contrato de arrendamiento con opción de compra inscrito refuerza la seguridad del arrendatario o del arrendador

⁸⁴ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1012/2003 de 5 de noviembre de 2003. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2003/146398]. Fecha de la última consulta: 9 de febrero de 2025.

⁸⁵ Resolución de 6 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Elda n.º 1 por la que se deniega la cancelación de varias anotaciones de embargo que gravan la finca registral 23.542 de Petrer, tras el ejercicio de una opción de compra (BOE 11 de abril de 2014).

en caso de que la otra parte incumpla sus obligaciones. Además, facilita la prueba de la existencia y condiciones del contrato en procedimientos judiciales, evitando controversias sobre la autenticidad del pacto. En este sentido, su inscripción se ha convertido en un mecanismo beneficioso para garantizar que los derechos del arrendatario sean respetados y para asegurar que la adquisición final del inmueble se produzca.

3. DIFICULTADES REGISTRALES EN LA INSCRIPCIÓN Y EJECUCIÓN DE LA OPCIÓN DE COMPRA

A pesar de su frecuente uso en el tráfico jurídico, el arrendamiento con opción de compra, puede presentar algunos problemas registrales en la inscripción y ejecución de la opción de compra. Destacan principalmente las problemáticas relativas a la ausencia de alguna condición necesaria para inscribir dicha figura contractual y a la cancelación de embargos posteriores.

Uno de los problemas más recurrentes en la inscripción de la opción de compra es el cumplimiento del requisito de determinación del precio y las condiciones esenciales para el ejercicio del derecho. La DGRN ha reiterado que la jurisprudencia exige que tanto el precio de ejercicio de la opción como el resto de requisitos establecidos en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario estén perfectamente determinados para que la inscripción sea procedente. En consecuencia, la falta de concreción en estos elementos ha motivado, en numerosas ocasiones, la denegación de la inscripción de opciones de compra o de contratos de arrendamiento con opción de compra. Un ejemplo de ello es la Resolución de 14 de diciembre de 2023⁸⁶, en la que la DGSJFP confirmó la calificación registral que denegaba la inscripción de una opción de compra debido a la omisión en el documento presentado tanto del precio de la compraventa como del importe de la prima pactada.

En segundo lugar, existe un problema registral frecuente que radica en la interacción de dicho derecho con terceros adquirentes y con posibles embargos posteriores a su inscripción. Debido a que la inscripción de la opción no supone

⁸⁶ Resolución de 14 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de opción de compra (BOE 18 de enero de 2024).

el cierre registral, la opción real no conlleva una prohibición de disposición, pudiendo el concedente llevar a cabo actos de enajenación o gravamen e incluso pudiendo quedar la finca afectada por una anotación preventiva de embargo de los acreedores⁸⁷. En este sentido, la Resolución de la DGRN de 30 de mayo de 2017⁸⁸ recuerda que, si una persona quiere ejercer su derecho de opción de compra, debe notificar a los acreedores embargantes para que estos tengan la oportunidad de hacer valer sus derechos. Además, insiste en que se respeten fielmente las condiciones pactadas en el contrato, sin alteraciones que puedan afectar su validez registral.

La falta de notificación a los acreedores embargantes puede derivar en la subsistencia de los embargos, lo que afectaría la transmisión del bien y generaría inseguridad jurídica tanto para el optante como para terceros interesados en la operación. Esta exigencia impone una carga adicional, ya que el incumplimiento de este requisito puede obstaculizar la efectividad de la opción de compra y la posterior inscripción registral de la compraventa.

CAPÍTULO V. LAS CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA RESOLUCIÓN O EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA

1. LAS CAUSAS DE EXTINCIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El capítulo V de la LAU regula las causas de extinción y resolución de los contratos de arrendamiento, entre las que se encuentran la pérdida de la finca arrendada, la declaración firme de ruina, el desistimiento del arrendatario, la expiración del plazo pactado, el mutuo acuerdo entre las partes y el incumplimiento de las obligaciones contractuales.⁸⁹

⁸⁷ BOSCH CAPDEVILA, E. *et al.*, *Op. Cit.*, p. 137.

⁸⁸ Resolución de 30 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lepe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción (BOE 22 de junio de 2017).

⁸⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (BOE 25 de noviembre de 1994).

1.1. La extinción del contrato de arrendamiento

El artículo 28 de la LAU⁹⁰ establece las causas de extinción de los contratos de arrendamiento, destacando la pérdida del inmueble arrendado y la declaración firme de ruina. No obstante, este precepto no configura un *numerus clausus* de causas extintivas, lo que permite la existencia de otros supuestos no expresamente contemplados en la norma⁹¹.

Entre las diversas causas de extinción del contrato de arrendamiento, la más habitual es la expiración del plazo establecido en el contrato o de sus prórrogas.⁹² Conforme a los artículos 9 y 10 de la LAU, el contrato se extingue de manera natural una vez cumplido el plazo pactado por las partes. 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. Finalizado este período, si ninguna de las partes manifiesta su intención de no renovar el contrato con la antelación mínima exigida, que es de cuatro meses en el caso del arrendador y dos meses en el del arrendatario, el contrato entrará en tácita reconducción, prorrogándose automáticamente por períodos anuales hasta un máximo de tres años adicionales. Una vez agotadas tanto la duración inicial como las prórrogas previstas, el contrato se extingue por completo sin necesidad de resolución judicial.

⁹⁰ Artículo 28 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (BOE 25 de noviembre de 1994): “El contrato de arrendamiento se extinguirá, además de por las restantes causas contempladas en el presente Título, por las siguientes:

a) Por la pérdida de la finca arrendada por causa no imputable al arrendador.
b) Por la declaración firme de ruina acordada por la autoridad competente”.

⁹¹ Álvarez Álvarez, H., “Extinción del arrendamiento de vivienda (artículo 28 LAU)”, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, 2014, p. 1 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAEVOy26DMBD8mvICVJEgaHPwgYcPSCIU4FTJcYEVQXVs6kca_r5OUNU97Gt2ZvbboV443i3N02ObtkHBAnbiZZWXGxeGQ1QF56BhbX04_m8KdgyuuJNyusHIW0aVhXpe8kqXhOzSCWXXK-XalbHQQGZpsXvvtbuvzPibQWweiUD2NHv10Qw4dTYjSA-psoSGxyoJo0POSPTEx9VPBbRrBTkpmoFfdaRgoO4U-dnGcvEXkhtr4A_o5jSgtEoOg-8sHjEjreZieegEz34mQX967faKr1HqZOWs9vbNyxUgvc3AYg4C5fBnDPMslkYJ_95znpXxeu7qTUuZg1bOoKDhLyk1oYhYAQAaWKE; última consulta 14/03/2025).

⁹² RAGEL SÁNCHEZ, L. F., “Comentario al art. 28 de la LAU”, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters Aranzadi, 2005, p. 1 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAEVOy26DMBD8mvICVEFaQHLwgYcPSCIU4FTJcYEVQXVs6gcNf183qOoe9jU7M_vlUK8c75bm6alN26BgATvzssrLnQvD4bkKLkHd2vp4-t8U7BjkdCwblNe_hLRpWFWkbyWreE3MKpVcb5Rrh8RCZ2iye-2jfeTzISbQWweiUD199NOCHDqaEKUH1NlKQ2KVBdGg5yUHYq7qu4JlGsFOSmagN91pGCG7hz72cZTEL2RBbfwB_ZhGlBaJQdD99R1GpPU8SQ89gZnvRMhP790-0E1qu8yctZ7eWblhpBe-FmAxB4Fy-DOGeRZro4R_7zHPyng9d_OmpcxBK2dQ0PAHfApKylgBAAA=WKE; última consulta 14/03/2025).

Por otro lado, el artículo 11 de la LAU⁹³ contempla la posibilidad de desistimiento unilateral por parte del arrendatario. Sin embargo, para ejercer este derecho, deben haber transcurrido al menos seis meses desde el inicio del contrato y el arrendatario deberá comunicar su decisión con un preaviso mínimo de treinta días. Además, el contrato puede prever una penalización económica equivalente a una mensualidad de renta por cada año de contrato pendiente. Asimismo, la normativa también contempla supuestos específicos de desistimiento, como aquellos derivados de la realización de obras de mejora en el inmueble o de intervenciones que hagan inhabitable la vivienda⁹⁴.

1.2. La resolución del contrato de arrendamiento por incumplimiento de las obligaciones contractuales

El artículo 1124 del Código Civil establece que, en las obligaciones recíprocas, el incumplimiento de una de las partes otorga a la otra el derecho a optar entre exigir el cumplimiento del contrato o solicitar su resolución.

En el ámbito de los arrendamientos urbanos, el incumplimiento de las obligaciones contractuales es una de las principales causas de extinción del contrato, a la que el legislador otorga un reconocimiento específico debido a su especial conflictividad en la práctica.⁹⁵ En este sentido, el artículo 27 de la LAU regula de manera expresa las causas de resolución derivadas del incumplimiento, estableciendo los supuestos en los que el arrendador o el arrendatario pueden dar por terminado el contrato.

1.2.1. El incumplimiento de las obligaciones 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

⁹³ Artículo 11 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos (BOE 25 de noviembre de 1994): “El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que hayan transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización”.

⁹⁴ RAGEL SÁNCHEZ, L. F., *Op. Cit.*, p.1

⁹⁵ *Idem*.

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.

1.2.2. *El incumplimiento de las obligaciones 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. LOS EFECTOS JURÍDICOS DE LA EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SOBRE LA OPCIÓN DE COMPRA

Para conocer los efectos que tiene la extinción del arrendamiento sobre la opción de compra, es imprescindible examinar el carácter accesorio de esta figura jurídica.

Un derecho accesorio es aquel ligado a un derecho principal cuya existencia está condicionada a la vigencia del derecho principal. En numerosas ocasiones, la opción de compra se considera un pacto accesorio⁹⁶ sin embargo, resulta necesario analizar cada circunstancia para determinar el nivel de autonomía y dependencia de los derechos.

La jurisprudencia ha reconocido en diversas ocasiones el carácter accesorio de la opción de compra en relación con el contrato de arrendamiento. Un ejemplo es la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de enero de 2019⁹⁷, en la que se estableció que la opción de compra, al ser un derecho accesorio, no podía ejercitarse tras la resolución del contrato de arrendamiento.

Uno de los factores para determinar si la opción de compra tiene un carácter no accesorio y, en consecuencia, si puede subsistir tras la extinción del

⁹⁶ BOSCH CAPDEVILA, E., *Op. Cit.*, p. 71.

⁹⁷ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 15/2019 de 15 de enero de 2019. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2019/500907]. Fecha de la última consulta: 3 de febrero de 2025.

arrendamiento, es el régimen de pago de las rentas. Si el contrato recoge que una parte de las rentas abonadas por el arrendatario se descontará del precio de adquisición, esto demuestra una fuerte vinculación entre la opción de compra y el contrato de arrendamiento, recalcando la accesoriedad de la opción.

Dado el impacto que puede tener la resolución del arrendamiento sobre la opción de compra, es altamente recomendable regular expresamente esta cuestión en el contrato, evitando así posibles dudas o conflictos interpretativos. Un claro ejemplo de ello lo encontramos en la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2009⁹⁸, en la que se defiende que el arrendatario no podrá ejercer la opción de compra si incurre en una causa de resolución del contrato de arrendamiento. Esto se debe a que, en el caso concreto analizado, las partes habían pactado expresamente que el ejercicio de la opción de compra estaba condicionado a la conservación de la cualidad de arrendatario. Sin embargo, al haber incurrido el arrendatario en una causa de resolución del contrato por la realización de obras in consentidas, perdió dicha condición, lo que le privó del derecho a ejercitar la opción de compra.

En aquellos supuestos en los que la opción de compra sea accesorio, la resolución del contrato de arrendamiento implica la extinción de la opción de compra, salvo que se haya determinado expresamente lo contrario. No obstante, existen casos en los que, a pesar de la terminación del contrato de arrendamiento, la opción de compra puede subsistir, como cuando se entienda de la literalidad del contrato la clara autonomía de ambos derechos, de forma que no se entenderá que el arrendamiento es la obligación principal y la opción de compra la obligación accesorio.

CAPÍTULO VI. CONCLUSIONES

PRIMERA. – El arrendamiento con opción de compra ha demostrado ser una solución eficaz en momentos de crisis económica e incertidumbre, tal y como se evidenció durante la crisis de 2008 en España. Su principal ventaja radica en la posibilidad de acceder a una vivienda sin necesidad de financiación inmediata, permitiendo al arrendatario reunir

⁹⁸ Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 692/2009 de 6 de noviembre de 2009. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2009/251502]. Fecha de la última consulta: 3 de febrero de 2025.

recursos antes de formalizar la compraventa. Este contrato aporta seguridad jurídica y estabilidad financiera tanto al arrendatario, que tiene garantizado un precio pactado, como al arrendador, que obtiene ingresos recurrentes. Además, su versatilidad le permite adaptarse a las necesidades de un mercado inmobiliario fluctuante, ofreciendo una opción viable en contextos de restricción del crédito hipotecario. Aunque su uso ha disminuido con la recuperación económica, sigue siendo una alternativa relevante en periodos de volatilidad o cambios en la política de acceso a la vivienda.

SEGUNDA. – La opción de compra carece de regulación expresa en el ordenamiento jurídico español, lo que ha generado inseguridad en su aplicación. Ante esta ausencia normativa, la doctrina y la jurisprudencia han desempeñado un papel fundamental en su configuración, estableciendo su definición, requisitos y efectos. La jurisprudencia ha conceptualizado la opción de compra como un contrato atípico y unilateral, en el que el concedente otorga al optante la facultad exclusiva de decidir si formaliza o no un contrato definitivo de compraventa, dentro de un plazo y bajo unas condiciones pactadas. La doctrina coincide en destacar que la opción de compra no es una mera oferta irrevocable, sino un contrato autónomo que genera una vinculación para el concedente. A pesar de la falta de regulación específica, su reconocimiento jurisprudencial ha dotado de seguridad jurídica a esta figura en la práctica contractual.

TERCERA. - El debate doctrinal sobre la naturaleza jurídica de la opción de compra ha oscilado entre su calificación como derecho real o personal. La posición predominante la considera un derecho personal, ya que se trata de una facultad que permite exigir la celebración de la compraventa sin conferir un poder inmediato sobre el inmueble. Sin embargo, cuando se inscribe en el Registro de la Propiedad, despliega efectos reales, garantizando su oponibilidad frente a terceros adquirentes. Esta dualidad ha sido reconocida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que enfatiza que la inscripción no modifica la naturaleza del derecho, pero sí le confiere protección registral. De este modo, la opción de compra se configura como un derecho personal que, mediante su inscripción, adquiere una eficacia reforzada en el tráfico jurídico inmobiliario.

CUARTA. – Para que la opción de compra tenga validez y eficacia, debe cumplir con ciertos elementos esenciales. Primero, debe establecerse la facultad unilateral del optante para ejercer su derecho dentro del plazo pactado. Segundo, el objeto del contrato debe

estar perfectamente determinado, especificando la finca sobre la que recae la opción, en el caso de ir ligado a un contrato de arrendamiento. Tercero, el precio de la compraventa debe fijarse de forma clara y precisa para evitar conflictos interpretativos. Finalmente, el contrato debe contemplar un plazo de ejercicio, ya que su ausencia podría comprometer su validez. La jurisprudencia ha reafirmado que estos requisitos son imprescindibles para garantizar la seguridad jurídica y la correcta aplicación del contrato en el tráfico inmobiliario, evitando la indefinición que podría afectar su inscripción registral o su ejecución.

QUINTA. – El arrendamiento con opción de compra es una figura contractual en la que coexisten dos contratos jurídicamente independientes: el contrato de arrendamiento y la opción de compra. La doctrina y la jurisprudencia han determinado que esta figura no tiene carácter mixto, ya que no fusiona elementos de ambos contratos en un único negocio jurídico, sino que se trata de una yuxtaposición de relaciones contractuales autónomas. Por un lado, el contrato de arrendamiento regula la cesión del uso del inmueble a cambio de una renta, mientras que, por otro, la opción de compra concede al arrendatario la facultad de adquirir la propiedad dentro de un plazo y bajo unas condiciones pactadas. Esta configuración permite que cada contrato conserve su propia naturaleza, sin que la opción de compra altere el régimen jurídico del arrendamiento ni implique una fusión de ambas figuras en una sola relación contractual.

SEXTA. – El ejercicio de la opción de compra es el momento en el que el optante decide formalizar el contrato de compraventa. Para que este ejercicio sea válido, es imprescindible que se lleve a cabo dentro del plazo pactado, ya que el transcurso del plazo sin ejercicio de la opción conllevaría su extinción automática, y comunicárselo al concedente. Además, se deberá realizar en los términos pactados. Sin bien es cierto que legalmente no se ha establecido una forma concreta para el ejercicio de la opción, las partes pueden pactar requisitos adicionales como por ejemplo llevar a cabo la comunicación por escrito o el pago de una parte del precio en el momento del ejercicio. Además, resulta interesante destacar que la jurisprudencia ha determinado que no es obligatoria una notificación fehaciente salvo pacto en contrario, siendo suficiente que el concedente tenga conocimiento efectivo de la voluntad del optante. Estos aspectos confirman la importancia de una regulación contractual clara para evitar conflictos en su aplicación.

SÉPTIMA. – El ejercicio de la opción de compra activa un contrato previamente concedido y que, hasta entonces, se encontraba en situación de pendencia. Por lo tanto, no requiere la celebración de un nuevo contrato. Esto se debe a que la jurisprudencia ha defendido que el consentimiento del concedente se presta en el momento de la firma del contrato de opción de compra. De esta forma, el ejercicio del optante perfecciona automáticamente el contrato de compraventa sin que sea necesario llevar a cabo un nuevo acuerdo. Sin embargo, para la transmisión del dominio, las partes deberán otorgar escritura pública ante notario y la tradición del bien. Esto aporta seguridad jurídica al optante, evitando así que el concedente pueda negarse a la venta del inmueble tras el ejercicio de la opción y garantizando el cumplimiento del contrato sin posteriores interferencias.

OCTAVA. – La inscripción del contrato de arrendamiento con opción de compra no es obligatoria. Sin embargo, es recomendable para aportar seguridad jurídica a las partes. El acceso de la opción de compra al Registro de la Propiedad, se recoge en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, en el que se establecen las condiciones necesarias para que la inscripción sea válida. Entre estos requisitos se encuentran la determinación del precio y el plazo de ejercicio de la opción. El principal efecto de la inscripción de la opción de compra es la oponibilidad frente a terceros, garantizando la protección del derecho frente a posibles transmisiones del inmueble o embargos. Además, se aplican los principios hipotecarios como la fe pública registral. De este modo, aunque la inscripción no altera la naturaleza jurídica de la opción, refuerza su eficacia y su seguridad en el tráfico inmobiliario.

NOVENA. – La extinción del contrato de arrendamiento puede dar lugar a la extinción de la opción de compra cuando este último constituya un derecho accesorio. Aunque es posible pactar la subsistencia de la opción una vez se extingue el arrendamiento, la jurisprudencia considera que en la mayoría de los casos la resolución del arrendamiento conlleva la extinción de la opción de compra. El punto esencial se encuentra en determinar la accesoriedad o no de la opción. Es importante destacar que el carácter accesorio de la opción se ve reforzado cuando las rentas del arrendamiento se deducen del precio final de compra, algo muy habitual en la práctica inmobiliaria, demostrando la existencia de una relación estrecha entre ambos conceptos. Con el objetivo de evitar un conflicto en relación con esta situación, lo más conveniente es regular este aspecto en el contrato,

quedando determinada por la voluntad de las partes la supervivencia o no de la opción de compra frente al arrendamiento.

BIBLIOGRAFÍA

1. RELACIÓN DE OBRAS DOCTRINALES

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).

ÁLVAREZ ÁLVAREZ, H., “Extinción del arrendamiento de vivienda (artículo 28 LAU)”, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Lex Nova, 2014, pp. 1-15 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAEVOy26DMBD8mviCVJEgaHPwgYcPSCIU4FTJcYEVQXVs6kca_r5OUNU97Gt2ZybboV443i3N02ObtkHBAAnbiZZWXGxeGQ1QF56BhbX04_m8KdgjyuuJNyusHIW0aVhXpe8kqXhOzSCWXXK-XalbHQGZpsXvvtbuvzPibQWweiUD2NHv10Qw4dTYjSA-psoSGxyoJo0POSPTEX9VPBbRrBTkpmoFfdaRgoO4U-dnGcvEXkhtr4A_o5jSgtEoOg-8sHjEjreZleegEz34mQX967faKr1HqZOWs9vbNyxUgvfC3AYg4C5fBnDPMslkYJ_95znpXxeu7qTUuZg1bOoKDhLyk1oYhYAAAWKE; última consulta 14/03/2025).

BAEZA, X. y 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 GARRIDO, A., “La transmisión de la opción”, *El precontrato y la opción*, Editorial Aranzadi, 2022, pp. 1-6 (disponible en <https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEADVOwU7DMAz9GnKpNLVbO7SDL9047AJovIirm1pdRJqExCnr3-Otwgfbz89-zz-Z4tLRjcFiwRFdmkwy3hUDFTLxQQtQaXHeLRN0MZNi7BPsn551ta0kHxqF>

[mjPak9dQ3XszU4c97JWPA8V2gVKxZ7QXStDUdanS1f--4mxGZFFvMa7CZhjg5auU2NaHcteomeL9F_g0IzkmlQijvr7jSPAWjBNqgynclHXfYv7xYFepdbPNzHLes1s5pa3UEzId0Zlb_o0xBLtcvJX_Hjj4JHp5EtOzO2L0OZGF8g_MS18ILAEAAA==WKE](https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/541); última consulta 29/01/2025).

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).

BOSCH CAPDEVILA, E. *et al.*, “Los derechos de adquisición”, Thomson Reuters Aranzadi, 2021.

CRUZ RAMBAUD, S. y 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 17/02/2025).

DIEZ-PICAZO, L. y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil. Volumen II*, 6º ed., Tecnos, Madrid, 1992, pp. 1-646.

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. 16-24 (disponible en <https://revistainmueble.economistjurist.es/el-arrendamiento-con-opcion-a-compra-vuelve-a-ser-una-formula-segura-para-adquirir-una-vivienda/>; última consulta 17/02/2025).

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://elderecho.com/el-arrendamiento-con-opcion-de-compra>; última consulta 17/02/2025).

GIL PECHARROMÁN, X., “Alquiler con derecho a compra: una solución a la crisis inmobiliaria.” *Escritura pública*, n. 68, 2011, pp. 48-50 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3600687>; última consulta 13/03/2025).

GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., “Modos de acceso a la vivienda en tiempos de crisis”, en *El consumidor ante la crisis económica: vivienda, mercado hipotecario y concurso: actas de la reunión científica celebrada en la Facultad de Derecho de la Universidad de A Coruña*, A Coruña, 2010, pp. 15-39 (disponible en <https://ruc.udc.es/dspace/handle/2183/13058>; última consulta 10/03/2025).

GONZÁLEZ LLANO, M. y VIGUERA REVUELTA, A., “Acreditación del ejercicio de la opción de compra”, *Revista Aranzadi Doctrinal*, n. 10, 2012, pp. 1-4 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA-AEAE1OMW7DMAx8TbQYKGwncZBBi-OIS1qkRndaYh2lsqhKlBv_vmqMAuVA8nDHO34lDEuPd5agAmrDoMwmleXH1hUabYE3DMooQxkVFgry_1C0eQDiLg4cssk-5BQMAxRNpuDquoq9-NegOIEtiMlq9_dzNjDIBtBQWNof1kKJgZ7wSi3zUHEK32fYTYjsCHXQlh9jday68tcu31dH2sxY4hZIN_NiI5RRISgrq8wonzxxmXqCaK_C-s-c_bbg12tVmWbmPP5wG7lhLJ5dsB4AotO_wWD93a5kM3vPbCnmP3SIEOf3QkCpYhWlj-oWeUSSwEAAA==WKE; última consulta 29/01/2025).

HUALDE MANSO, T., “Opción de compra y tácita reconducción del arrendamiento”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 8, pp. 1-4 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA-AEAE1Oy07DMBD8mvhSCdnP--ADbUCqeJfAFW2dJTW4dvCjNH_PugEJS7Oe3R175iuh72s8RVmUJX6gV1ppR3xEcJ3SReL8fWxHDY6UO3QeaM5Cb53tD7L2CVmEXZCC82KuBKEkZD4mLHMzI8wJizzIorNSiHPNJS_FNJcsXZ5ZKRiomMBUTkkxyY0-Yg07OWPON-hXveQs7N33PRx1C1E7uwI_JNJNI6ua05lMF3wxZ0f0gQTyVbdoI7LWu9RdaXPRVxBBrh-qt7vL-mq7uSzKCb0TTzcsIHi1f4QW5a0OebYYkonQuHABoTsxYz8p3PNZ9esbXqzOXmD-j4ePVilGirCLdtgxZegme1yDQdv8hYeuM_3WGQxD37lANulAwTd2DZQ8oJH8ByHE-eK5AQAAWKE; última consulta 17/03/2025).

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

LARROSA AMANTE, M. A. “Los efectos de la inscripción de los contratos de arrendamiento tras la Ley 4/2013 y las consecuencias de su incumplimiento”, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, n. 2, 2014, p. 5 (disponible en <https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#prestar.do%3Fnref%3D7de0237e%26producto%3DA%26fulltext%3Don>; última consulta 13/03/2025).

LEONSEGUI 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, pp. 315-345 (disponible en <https://revistas.uned.es/index.php/RDUNED/article/view/11100/10628>; última consulta 28/01/2025).

MAGRO SERVET, V., “Inscripción de arrendamiento de duración superior a 5 o 7 años. Foro abierto”, *Revista de Jurisprudencia El Derecho*, 2019, pp. 1-6 (disponible en <https://elderecho.com/inscripcion-de-arrendamiento-de-duracion-superior-a-5-o-7-anos>; última consulta 13/03/2025).

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 <https://online-elderecho-com.eu1.proxy.openathens.net/seleccionProducto.do?producto=UNIVERSAL#prestar.do%3Fnref%3D7dff623a%26producto%3DA%26fulltext%3Don>; última consulta 28/01/2025).

MEDINA PINAZO, R. y 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 <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).

MOROTE SARRIÓN, 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).

NARVÁEZ GARCÍA, D., “Instrumentos para la financiación empresarial”, *Extoikos*, n. 17, 2015, pp. 33-34 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5555393>; última consulta 14/03/2025).

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

ORTI VALLEJO, A., “El arrendamiento con opción de compra de inmuebles urbanos”, *Revista Doctrinal Aranzadi Civil-Mercantil*, n. 8, 2012, pp. 1-20 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAE1Oy27CMBD8GnxBqmIo0Bx8gKSVUN807bVanFWwamzXD0r-vuukSLU069ndsWe-E_q-wXMU1klzbTFqbRH54GF3ljTH0XjE7II-yB4UUxWkhNmhMznhDI3S8KKcJMHWTQoOR9qLnnJF7lkaTmwGWcgYwJdWykGrk7YwF4smfUt-k0vChYO9ucJTqqDSPk24MdAqm1F3RR05uWCFwt2Qh9IID5UhyYi67xN7k7piL6GCKJ6rj8f183tbruezK7pHX-9ZwHBy8MLdCgeVIiww5B0hNaGKwjuzLT5omxvg-rPN7wblb1A_x-PH21SjBRhH824Y1LTTfZYgUbTXsKDC7rfWY1h7J0NZJOOFHxrKqDkAbUofgEeYO3cnQEAAA==WKE; última consulta 11/03/2025).

PÉREZ HEREZA, J., “Arrendamientos, hipotecas y registro de la propiedad”, *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, n. 51, 2013, p. 12 (disponible en <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7832084>; última consulta 13/03/2025).

RAGEL SÁNCHEZ, L. F., “Comentario al art. 28 de la LAU”, *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Thomson Reuters Aranzadi, 2005, pp. 1-7 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAEVQy26DMBD8mviCVFaqHLwgYcPSClU4FTJcYEVQXVs6gcNf183qOoe9jU7M_vlUK8c75bm6alN26BgATvzssrLnQvD4bkKLkHD2vp4-t8U7BjkdcWblNe_hLRpWFWkbyWreE3MKpVcb5Rrh8RCZ2iye-2jfeTzISbQWweiUD199NOCHDqaEKUH1NlKQ2KVBdGg5yUHYq7qu4JlGsFOSmagN91pGCg7hz72cZTEL2RBbfwB_ZhGlBaJQdD99R1GpPU8SQ89gZnvRMhP790-0E1qu8yctZ7eWblhpBe-FmAxB4Fy-DOGeRZro4R_7zHPyng9d_OmpcxBK2dQ0PAHfApKylgBAAA=WKE; última consulta 14/03/2025).

SALAS CARCELLER, A. *Aportación de la jurisprudencia a la modernización del Derecho contratos*, en *Estudios sobre la modernización del Derecho de obligaciones y contratos*, Aranzadi, 1ª ed., 2019, pp. 1-8 (disponible en https://soluciones-aranzadilaley-es.eu1.proxy.openathens.net/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAFVOTU_DMAz9NctIEkq7j26HXLpxQEIIjYG4eqnXRaRJSZyy_nucDiSI9Jxn--n5fSYM4xGvpGZlGbBNFrSZJSnPCzdvcG5h7vt_E-27PgCrRRydd2OnjiGhIDhFVUg5q3TBKBmZLxjb3KwZFWOTB1k0KYtiqrnkZbHKJUu3EysLAZoS2L3XauJmwCOc1Fr40GCoRyUFeQJ7QL4u4sV_PcFgWiDjXQ3hls00jbp_1_zK5aZarsSAIbJAvZkWHaGICEFfnqFF9WgiAbslS9D4eAexvwrrPjjBy6T6sYyvzmQbsH_HN6M6EbH7idxtJ7Tlfw-EO7Domt9c0Pd2PHjL2ae-95HPpI4zPbgdBJ8iWiW_Admv7fmkAQAAWKE; última consulta 12/03/2025).

2. RELACIÓN DE RESOLUCIONES DE LA DGRN (ACTUALMENTE LA DGSJFP)

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 6 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Elda n.º 1 por la que se deniega la cancelación de varias anotaciones de embargo que gravan la finca registral 23.542 de Petrer, tras el ejercicio de una opción de compra (BOE 11 de abril de 2014).

Resolución de 16 de febrero de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puerto del Rosario nº 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de opción de compra (BOE 8 de marzo de 2017).

Resolución de 30 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Lepe, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa en ejercicio de derecho de opción (BOE 22 de junio de 2017).

Resolución de 14 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Fuenlabrada n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de opción de compra (BOE 18 de enero de 2024).

Resolución de 13 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira a inscribir una escritura de «opción de compra» (BOE 5 de julio de 2024).

3. RELACIÓN DE RESOLUCIONES JURISPRUDENCIALES

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) de 26 de noviembre de 1982. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 1982/7286,]. Fecha de la última consulta: 29 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) núm. 1166/1992 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 (Sala de lo Civil) núm. 300/1993 de 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) núm. 485/2000, de 16 de mayo de 2000. FJ cuarto [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2000/15173]. Fecha de la última consulta: 24 de enero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 1012/2003 de 5 de noviembre de 2003. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2003/146398]. Fecha de la última consulta: 9 de febrero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) núm. 752/2006 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) 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 de lo Civil) núm. 692/2009 de 6 de noviembre de 2009. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2009/251502]. Fecha de la última consulta: 3 de febrero de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala 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 de lo Civil) núm. 557/2010 de 14 de septiembre de 2010. FJ segundo [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2010/190361]. Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2025.

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

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) núm. 616/2011 de 6 de septiembre de 2011. FJ tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2011/210469]. Fecha de la última consulta: 12 de marzo de 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) 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 (Sala de lo Civil) núm. 15/2019 de 15 de enero de 2019. FJ segundo y tercero [versión electrónica – base de datos *Lefebvre*. EDJ 2019/500907]. Fecha de la última consulta: 3 de febrero de 2025.

4. RELACIÓN DE LEGISLACIÓN

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (BOE 27 de febrero de 1946).

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 noviembre de 1994).

Real Decreto 297/1996, de 23 de febrero, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los Contratos de Arrendamientos Urbanos (BOE 14 de marzo de 1996).

Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler (BOE 5 de marzo de 2019).