

CIVIL

Opción de compra como pase previo a la compraventa

Por Sergio Filonenko
Abogado en Lexland Abogados.

| 07.11.2012

Comentar

0

¿Qué es Opción de Compra, un contrato, en términos propios, o un precontrato? Pues bien, una parte de la doctrina la considera como un precontrato, en principio unilateral, en virtud del cual una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no del contrato principal de compraventa, aunque la mayor parte de la doctrina considera que se trata de un contrato autónomo y que el incumplimiento del cedente faculta al optante a solicitar la ejecución forzosa de la compraventa.

Ahora bien, entrando en el análisis de esta figura jurídica, ha de señalarse que Opción de Compra es un convenio en virtud del cual una parte (concedente) concede a otra (optante) la facultad exclusiva de decidir la celebración de un contrato de compraventa. Se trata de un contrato atípico, no contemplado por la Ley, sino que es de configuración jurisprudencial y doctrinal, aunque venga reconocido a los efectos registrales en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, no faltan autores que entienden la opción de compra como un ejemplo de la promesa de venta que regula el Código Civil en su artículo 1451. Aplicado al contrato de opción de compra, la facultad de exigir el cumplimiento la tendría tan solo una de las partes, la titular del derecho de opción, y siempre que la ejercite en el plazo establecido. Nos encontramos, por tanto, con una compraventa perfecta y eficaz cuyo cumplimiento se deja al arbitrio de una de las partes. A pesar de ello, frecuentemente se suele referirse al contrato de opción de compra como un contrato distinto de la compraventa, en el que se determinan los elementos de la misma y se deja a una de las partes la decisión de la celebración o no de dicha compraventa.

Según el citado artículo 14 del RH, Opción de Compra está constituida por diferentes elementos:

1. La concesión al optante del derecho de decidir unilateralmente y por su sola voluntad la realización de la compraventa;
2. La determinación del objeto contractual, de manera que la compraventa futura queda plenamente configurada, y en particular el precio estipulado para la adquisición;
3. La concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, de todo lo cual se deduce que el cedente queda vinculado unilateralmente hasta tanto decida el optante y aquél no puede retirar la opción hasta que transcurra el plazo convenido

La opción de compra en definitiva supone una compraventa concluida que no necesita actividad posterior de las partes para desarrollar las bases contractuales contenidas en el convenio, bastando la expresión de voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución obligatoria para el cedente, sin necesidad de más actos. Como consecuencia de todo lo anteriormente dicho se aprecian como causas de extinción de la opción, su ejercicio y su falta de ejercicio, es decir, el mero transcurso del plazo o la renuncia. En el momento de su extinción, las respectivas causas del contrato y del derecho se interfieren y se afectan mutuamente.

Como se ha podido comprobar, la Opción de Compra es una figura jurídica bastante compleja, por lo que, para su correcta aplicación siempre hay que acudir a un especialista en materia para que le pueda facilitar herramientas necesarias para la correcta, eficaz y adecuada aplicación de este contrato atípico.

El Derecho Grupo Francis Lefebvre no comparte necesariamente ni se responsabiliza de las opiniones expresadas por los autores o colaboradores de esta publicación

tesauro

[Civil](#), [Contratos civiles](#), [Hipotecario y registral](#), [Inmobiliario](#), [Abogado](#), [Registrador](#)

Comentar

0

NUEVA EDICIÓN

Colección Tribunal
Supremo

Estatuto de los
Trabajadores

[Ver otros libros](#)



ENTREVISTA



La morosidad en comunidades representa el 82% de las reclamaciones de los ciudadanos

El Colegio de Administradores de Fincas de Madrid ha puesto en marcha el Plan de Lucha contra la Morosidad en Comunidades de Propietarios (PLCM) para dotar a las comunidades de las mejores herramientas para solucionar el problema de los impagos y reducir la morosidad, consecuencia de la crisis económica.

Lo más reciente de El Derecho

ANDALUCÍA

De Llera pide un incremento de jueces y magistrados para luchar contra la ...

LEGAL

Martínez-Echevarría incorpora a Francisco Gallardo, ex socio de Cuatrecasas en ...

BARCELONA

Jesús M. de Alfonso, reelegido presidente del Tribunal Arbitral de Barcelona

Lo más visto de El Derecho

Lo más comentado de El Derecho

CONTENIDOS RELACIONADOS

Economía

[La OCU pide a notarios y registradores la devolución de 400 millones cobrados ...](#)

Ministerio de Empleo y Seguridad Social

[Revista del Ministerio de Empleo y Seguridad Social](#)

Solución integral en movilidad

[El Derecho Suite Jurídica](#)

Comentarios

[Escribe tu comentario](#)

Añadir comentario

* Nombre

* Correo electrónico

(*) Datos obligatorios

Comentario

 He leído y acepto las condiciones de la [Política de Privacidad](#) y el [Aviso Legal](#)[Contacto](#)[Mapa Web](#)[Tesauro](#)[Hemeroteca](#)[RSS](#)[Aviso Legal](#)[Condiciones de compra](#)[Política de privacidad](#)[Publicidad](#)[Widget de noticias](#)**Otros sites:**[Francis Lefebvre](#)[Quantor](#)[El Derecho Local](#)

Atención al cliente: De lunes a viernes de 9 a 20 horas ininterrumpidamente. Tel 902 44 33 55 Fax. 915 78 16 17 © Grupo Editorial El Derecho y Quantor S.L.