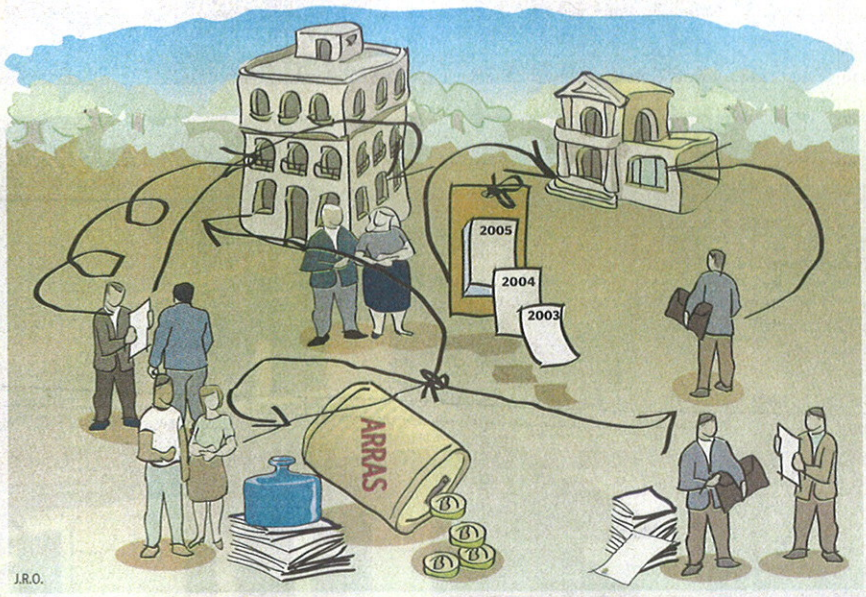
GESTIÓN INMOBILIARIA

ÓSCAR FERNÁNDEZ LEON

LEÓN & OLARTE FIRMA DE ABOGADOS



LA OPCIÓN DE COMPRA EN EL TRÁFICO INMOBILIARIO

CUANDO se plantea la compraventa de un inmueble entre particulares, es habitual que con carácter previo a la formalización de la escritura pública o al contrato privado de compraventa se «señale» el inmueble con el fin de que las legítimas expectativas de ambas partes queden debidamente garantizadas, dado que con la entrega de la señal, el vendedor paraliza el proceso de venta del inmueble en la confianza de que éste está prácticamente vendido y el comprador dispone del tiempo necesario para, por ejemplo, obtener financiación, en la misma confianza de que el inmueble no va a volver a ser ofrecido.

Entre los distintos instrumentos jurídicos que se suelen utilizar para la realización de estas operaciones previas a la compraventa destacan las conocidas como arras o señales (sobre las que ya hemos tenido ocasión de escribir en estas páginas). Sin embargo, existe una modalidad de contratación muy útil para esta clase de operaciones, cual es el contrato de opción de compra, contrato que a pesar de su validez y eficacia en estos casos, puede considerarse como un verdadero desconocido dada la preferencia por la mayor parte de las inmobiliarias de los contratos de arras o señal (penitenciales, confirmatorias o penales).

La opción de compra (la cual no aparece regulada suficientemente en el Código Civil, aunque tenga reconocido su aspecto registral en el art. 14 del Reglamento Hipotecario) debe entenderse como aquel convenio en virtud del cual, una parte concede a la otra la facultad exclusiva de decidir sobre la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, que 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. Así pues, constituyen sus elementos principales: la concesión al optante del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de la compra; la determinación del objeto; el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición; y la concreción de un plazo par el ejercicio de la opción.

De esta forma, el propietario de un inmueble, concede al tercero el derecho de optar por la compraventa del inmueble en determinadas condiciones durante un determinado tiempo, de manera que durante dicho periodo las facultades de venta del inmueble por parte del propietario a un tercero quedan anuladas a la espera, bien de que el tercero ejercite el derecho de opción o trascurra el plazo sin haberlo ejercitado. Con estas premisas, es característica propia de la opción de compra que el concedente se obligue a no vender a nadie la cosa prometida durante el plazo estipulado, pues a lo que se compromete aquél es a vender una cosa determinada al optante al recibir la declaración de voluntad de éste, de suerte que el concedente se obliga a tener la cosa disponible durante el plazo estipulado por si el optante ejerciera el derecho dentro del mismo.

Como efectos de la opción, cabe destacar que la facultad de opción concedida en virtud de este contrato es vinculante para el concedente, quien no puede retirarla en el plazo aludido. Igualmente, y una vez ejercitada la opción por el optante, dentro del plazo señalado y comunicada al concedente, se extingue o queda consumada la opción y nace y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, al producirse con relación a éste el concurso del consentimiento exigido por la Ley, sin que el concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad.

De entre los elementos configuradores del contrato de opción de compra hemos de destacar los siguientes:

a) Plazo del ejercicio de la opción: El plazo concedido al optante es de caducidad, por lo que, pasado el mismo, se produce, no un incumplimiento contractual, sino la caducidad del derecho de opción, resultando extemporáneo su ejercicio.

Reiterada doctrina jurisprudencial reconoce el carácter recepticio de la voluntad del optante por lo que no basta para que se entienda ejercitada la opción en tiempo oportuno que se manifieste esa voluntad dentro del plazo pactado sino que es necesario que esa declaración de voluntad llegue al concedente de la opción dentro del plazo, es decir, notificado en este sentido su voluntad positiva al concedente, para que, sin necesidad de ninguna otra actividad, se tenga por consumada la opción.

b) Prima de la opción de compra: En ocasiones, las partes establecen en el contrato de opción una cantidad que el optante entrega al concedente, importe que se denomina prima de opción. Con dicho importe, que realmente funciona a modo de «señal», las partes aseguran la operación, disponiéndose que si la opción llega a formalizarse dicho importe lo hará suyo la parte vendedora en concepto de parte de pago del precio pactado.

Igualmente, el importe de la prima de opción, puede constituirse como módulo económico a tener en consideración en el caso de que se establezcan penalizaciones en supuestos de incumplimiento del contrato de opción de compra.

Cabe incluso la posibilidad de vincular el ejercicio del contrato de opción de compra con la puesta a disposición del precio pactado, es decir, que los optantes se obligan del plazo concedido, no sólo a hacer uso de la opción sino también a pagar el precio del inmueble objeto de la obligación, si bien es más habitual que una vez ejercitada la facultad de optar por la compra, las partes dispongan de un breve plazo (una o dos semanas) para otorgar el contrato de compraventa del inmueble o la escritura de compraventa, momento en el que se abonará el precio, deducido el importe de la opción de compra.

c) Inscripción registral: La opción de compra es susceptible de inscripción registral, de manera que inscrito el derecho real de opción de compra, la transmisión que en ejercicio del mismo se produzca prevalece sobre los actos dispositivos posteriores realizados por el concedente, de modo que presentada en el Registro la venta resultante del ejercicio de aquel derecho no sólo no puede ser obstaculizada su inscripción so pretexto de las exigencias del tracto sucesivo, si en el tiempo intermedio se ha otorgado e inscrito otra compraventa por el concedente sino que, por el contrario, es el asiento de esta venta intermedia el que habrá de cancelarse al inscribirse aquélla. No obstante, el propietario de una finca concedente de un derecho de opción, aun después de la inscripción, puede enajenar o gravar la cosas, de manera que cuando un ulterior comprador adquiere el inmueble objeto de la opción inscrita, ésta surte efecto contra ese comprador.