

Contrato de opción de compra

El contrato de opción de compra es un contrato por el que la parte concedente (propietario) otorga al optante (comprador) el derecho de comprar una vivienda.

El Código Civil no regula dicho contrato por lo que quedará sujeto a la voluntad de las partes y al artículo 1255 CC. En cambio, en el Código Civil Catalán se encuentra regulado en los artículos 568-8 y siguientes.

Para que el contrato sea efectivo, es obligatorio que se establezca el **precio de venta y el plazo en el que el optante debe decidir si quiere o no comprar el inmueble**.

También **se puede establecer esta opción de compra en los contratos de arrendamiento** y por lo tanto, **los importes que se vayan pagando en concepto de renta se restarán del precio final de la compraventa**.

Para los inmuebles ubicados en **Cataluña el plazo máximo que se puede establecer para decidir si se procede a la compra es de 10 años, prorrogables**. Por el contrario, en España las partes pueden pactar el plazo que convengan.

Dicho plazo es de caducidad, por lo que si finalmente el optante quiere llevar a cabo la opción de compra deberá **notificar fehacientemente dicha voluntad al concedente antes de la finalización del plazo**.

El contrato de opción de compra puede **concederse de forma gratuita u onerosa**, recibiendo el concedente un pago "*prima*" en contraprestación a la concesión del derecho.

Por último, pese a no ser obligatorio, para que el **contrato tenga efectos frente a terceros** debe **elevarse a público e inscribirse en el registro** de la propiedad siguiendo los requisitos del artículo 14 del Reglamento Hipotecario los cuales son:

- Existencia de un **convenio expreso** entre las partes.
- Que conste un **precio** estipulado para la adquisición de la finca.
- Que conste el **plazo** en el que se podrá realizar la opción de compra y que este no exceda de 4 años.