

Condiciones del contrato de opción a compra

Las partes que intervienen en este acuerdo tienen que pactar que el contrato formalizado se inscriba en el Registro de la Propiedad.

Una serie de condiciones son indispensables para que el contrato de opción de compra sea inscrito en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria. Como ya se ha destacado en anteriores ocasiones, este tipo de contrato no dispone de una cobertura legal en el Código Civil, aunque bien es cierto que su aspecto registral está reconocido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario. Según este artículo, el contrato de opción de compra o el pacto o estipulación expresa que lo determine en algún otro contrato inscribible será inscribible siempre que además de las circunstancias necesarias para la inscripción exista:

- Un convenio expreso de las partes para que se inscriba, con ello quiere decirse que las partes que intervienen en este contrato, es decir, concedente y optante, tendrán que haber pactado o convenido que el contrato que están formalizando se inscriba en el Registro de la Propiedad al que corresponda el bien inmueble objeto del contrato. Además, el citado artículo indica que deberá hacerse de forma expresa, por lo que se deduce que la voluntad de que el contrato sea inscribible deberá constar por escrito para que no surja ningún problema derivado de su interpretación.
- Un precio estipulado para la adquisición de la finca y, en su caso, el que se hubiere convenido para conceder la opción. En este punto es importante diferenciar el precio que estipulan las partes como cantidad a abonar por el comprador como valor de compra del inmueble objeto del contrato, y el precio que, en su caso, si así lo han querido las partes, paga el cedente para que le conceda ese derecho de opción.

Es por esta razón por la que hay que diferenciar claramente el precio total de venta del inmueble, del precio que paga el optante por la concesión por parte del cedente del derecho de opción de compra. Este último precio también es conocido como "prima".