

## ¿Opción de compra o promesa de venta ?

**Alejo Climent Verdú**

(IberForo-Castellón)

### I. INTRODUCCIÓN.

En la vida cotidiana surge con relativa frecuencia, y en circunstancias muy diversas, la necesidad de optar por la realización de alguno de los medios contractuales alternativos a la compraventa tradicional.

Se trata, básicamente, de sustituir la celebración de un contrato de compraventa convencional por un contrato de opción de compra o una promesa de venta cuando concurren circunstancias que así lo aconsejen y sean apreciadas por las partes contratantes.

### II. RASGOS CARACTERÍSTICOS BÁSICOS DE CADA FIGURA JURÍDICA:

#### 1.- Opción de compra.

La opción de compra se utiliza, fundamentalmente, como instrumento para otorgar a uno de los contratantes, el beneficiario de la opción (optante), un período de tiempo para decidir acerca de la conveniencia o inconveniencia de celebrar un contrato de compraventa sin correr el riesgo de que surja un tercero que se coloque en su lugar y celebre el contrato definitivo. Quien concede esa posibilidad al optante es, naturalmente, el propietario de la cosa o concedente de la opción.

Dicha ventaja puede concederse al optante de modo gratuito o mediante alguna contraprestación.

En todo caso el optante, durante el tiempo que se le concede en el contrato de opción de compra, puede decidir libremente acerca de si le interesa o no celebrar el contrato definitivo. Si transcurre el tiempo establecido para el ejercicio de la opción de compra y esta no es ejercida por el optante el propietario queda en libertad para enajenar la cosa a un tercero.

#### 2.- Promesa de venta.

La promesa de venta pretende, fundamentalmente, asegurar la celebración de un contrato futuro que, por circunstancias diversas, no puede celebrarse en el momento presente.

Se trata de un contrato perfecto cuyo objeto es la celebración de un contrato futuro cuyo contenido se encuentra definido en el propio contrato de promesa de venta. A diferencia de la compraventa tradicional, la obligación de entregar la cosa y pagar el precio en las condiciones pactadas no nace en el momento de su "perfección contractual". Pero lo que si nace para las partes es la obligación de celebrar en un plazo de tiempo un contrato de compraventa cuyo contenido ya aparece determinado.

### III. LA OPCIÓN DE COMPRA EN PARTICULAR.

#### - La opción de compra es un contrato unilateral.

En efecto, la opción de compra es un contrato unilateral (salvo en los casos de prima), por cuanto sólo crea obligaciones para el optatario o concedente de la opción, el cual queda obligado a no disponer del bien ofrecido y a mantener la oferta, que es vinculante para dicho concedente, quien no puede retirarla o desconocerla durante el plazo de la opción, dentro del cual el optante puede hacer uso de la misma, en cuyo caso queda perfeccionado, sin más, el contrato de compraventa respectivo.

La opción de compra, supone una compraventa concluida que no necesita actividad posterior de las partes para desarrollar las bases contractuales contenidas en el convenio.

Basta la expresión de voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución, obligatorio para el cedente sin necesidad de aceptación, quedando definitivamente fijadas las recíprocas obligaciones que han de exigirse después con el nacimiento y perfección de la compraventa por obra del doble consentimiento que en el optante es simplemente retardado o pospuesto al término previsto.

La consumación del contrato depende, pues, de modo exclusivo de la decisión del optante, que realizada dentro del plazo establecido, constriñe al titular del derecho al cumplimiento, bastando que se opere esa manifestación de voluntad, y que le sea notificada al optatario, para que sin necesidad de ninguna otra actividad, se tenga por consumada la opción.

#### - Las premisas de la opción de compra.

Las premisas de la opción, son las siguientes:

1ª) la opción de compra es una figura "sui generis", con sustantividad propia, mediante la cual el optante logra, de modo exclusivo, la facultad de prestar su consentimiento en el plazo señalado a la oferta de venta que, por el primordial efecto de la opción, es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla en el plazo aludido; y

2ª) 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 optatario o concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad. "En el contrato de opción de compra, la compraventa futura está plenamente configurada, y depende del optante únicamente el que se perfeccione o no".

#### IV. CONCLUSIÓN.

El ordenamiento jurídico ofrece diversas modalidades contractuales que pueden satisfacer, en función de las circunstancias del caso, los intereses concurrentes. En cada supuesto deberá efectuarse una cuidada valoración de las ventajas y desventajas que ofrece cada figura para satisfacer nuestros objetivos.

En principio la celebración de un contrato de opción de compra favorece en mayor medida al optante ya que goza de una reserva sobre un bien en unas condiciones determinadas pudiendo decidir dentro del plazo concedido la consumación del contrato. Por dicha razón lo usual y aconsejable para el concedente de la opción es exigir una contraprestación por la ventaja ofrecida al optante.

En cuanto a la promesa de venta, y sin entrar en particularidades, lo razonable parece usar esta figura cuando por alguna razón objetiva no puede celebrarse en el momento presente una compraventa definitiva que de no existir tal impedimento se llevaría a cabo (piénsese por ejemplo en la circunstancia de que se pretenda vender un inmueble y el propietario sea un menor al que le falten meses para poder enajenar el inmueble sin autorización judicial).

En definitiva la concurrencia de las diversas modalidades contractuales expuestas permiten satisfacer la multiplicidad de circunstancias e intereses que concurren en el tráfico jurídico.