



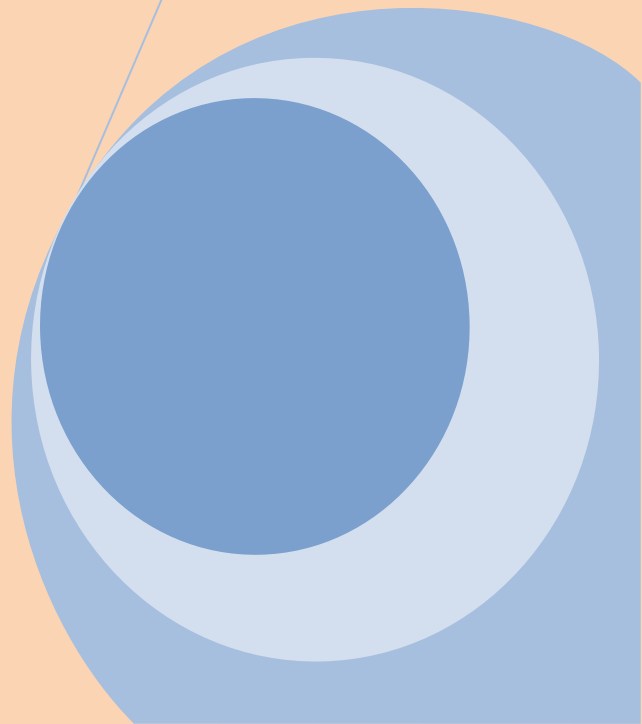
# URIBECASA

Servicios Inmobiliarios

## El alquiler con derecho a compra

Descubra en el siguiente monográfico los aspectos clave de esta modalidad de contratación y los elementos que configuran un contrato de arrendamiento con opción a compra.

Inmobiliaria UribeCasa  
Jon Jareño Recio  
27/12/2011



# El alquiler con opción a compra

---

En los últimos meses, el alquiler con opción a compra ha ocupado cientos de espacios periodísticos en medios digitales e impresos y se ha convertido en una de las fórmulas estrella para facilitar la venta de propiedades.

Sin embargo, su mecanismo de actuación aún sigue siendo un enigma para muchos compradores y vendedores de vivienda.

Lejos de ser la clave del éxito del sector inmobiliario, lo cierto es que el alquiler con opción a compra actúa con una doble ventaja para particulares, promotores y consumidores en un momento caracterizado por el exceso de oferta, los altos tipos de interés y la escasa liquidez financiera para conceder préstamos hipotecarios.

Los vendedores y promotores pueden dar salida a las viviendas que no logran vender. Los futuros compradores, por su parte, pueden encontrar un piso con una financiación asequible sin estar obligados a ligarse a un préstamo hipotecario desde el principio, pudiendo gozar de las ventajas del alquiler y no tirando a saco roto las mensualidades que pagaría por un arrendamiento.

Descubra en el siguiente monográfico los aspectos clave de esta modalidad de contratación y los elementos que configuran un contrato de arrendamiento con opción a compra.

## El alquiler con opción a compra

En líneas generales, el alquiler con opción a compra es una modalidad de compraventa que ofrece al arrendatario la posibilidad de adquirir un inmueble en régimen de alquiler con la opción de comprarlo pasado un tiempo.

La principal característica de esta modalidad estriba en que los pagos que se van realizando durante la vida del contrato de arrendamiento no van a un saco roto.

Cuando transcurra este periodo y el arrendamiento finalice, estas cantidades se descontarán en el precio final de la vivienda que el inquilino tendrá que abonar.

Por tanto, el inquilino no pierde el dinero invertido durante el arrendamiento, sino que forma parte del precio final del inmueble.

Este tipo de financiación mixta permite a los jóvenes acceder a una vivienda, ya que da una tregua al inquilino y le exime de asumir el pago de una hipoteca durante un plazo de tiempo.

En ocasiones, el necesario para que el arrendatario se asiente en el terreno laboral.

El periodo de tiempo de este alquiler es variable y depende de las condiciones del contrato, aunque lo habitual es que dure entre 2 y 5 años, pudiendo reducirse o ampliarse de común y mutuo acuerdo.

Otra característica habitual, pero no obligatoria, es la de dar una cantidad de dinero de entrada para garantizar la compra de la vivienda al finalizar el período de alquiler acordado. Dicha entrada también puede ser negociada de común y mutuo acuerdo siendo lo habitual un 10% del valor de venta.

## Aspectos jurídicos del alquiler con opción a compra

Desde el punto de vista jurídico, el alquiler con opción a compra no difiere de otros tipos de arrendamientos.

Su regulación la fija un contrato de arrendamiento al uso entre las partes, conocidas como arrendador y arrendatario.

La diferencia estriba en que el contrato incluye una cláusula adicional en la que se fijan las condiciones de la opción de compra relativas al precio, cargas, otorgamiento de escritura pública, plazo y gastos e impuestos.

Los interesados, por tanto, firman un contrato mixto en el que el arrendador o propietario de la vivienda cede en arrendamiento su propiedad durante un plazo de tiempo estipulado y garantiza al arrendatario o inquilino que podrá adquirirla en los términos que fije el contrato.

Llegado el punto de la compra, ambos, arrendador y arrendatario, se comprometen a elevar a escritura pública de compraventa el anterior contrato.

En cualquier caso, la legislación aplicable en este tipo de contrato se enmarca en la Ley de Arrendamientos Urbanos y el artículos 1.255 del Código Civil: “Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por inconveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público”.

## El contrato de alquiler con opción a compra: estructura y cláusulas

La estructura y elementos de un contrato de alquiler con opción a compra es similar a la que podemos encontrar en otros modelos de contrato.

En líneas generales estas partes se podrían resumir en los siguientes puntos.

- Las partes. Se identifican los datos personales de las partes que suscriben el contrato: el arrendador y el arrendatario.
- Manifiesto. En este punto, el arrendador declara que es propietario de una vivienda, adquirida según escritura de compraventa y el arrendatario manifiesta su deseo de recibir esa propiedad.

• Cláusulas. En esta parte del contrato se describen las condiciones que lo regirán, concernientes a plazos, cantidades, situación del mobiliario, etc.

Veamos las principales cláusulas que debe contener un contrato de alquiler con opción a compra:

1. Se detalla que la vivienda está libre de cargas y ocupantes.
2. Finalidad de la residencia. Se describe el uso que hará el arrendatario de la vivienda.
3. Duración del contrato.
4. Situación del mobiliario. Se describen las condiciones en las que debe devolver el mobiliario el arrendatario.
5. Precio del alquiler. Se detallan las cuotas mensuales, la forma de pago y el vencimiento de las mismas. Además, se debe especificar la cantidad entregada al arrendador en concepto de pago por adelantado y la cantidad en concepto de fianza.
6. Gastos de agua, gas o electricidad. Se menciona a quién corresponde el pago de estos gastos.
7. Posibles reparaciones. En algunos contratos de alquiler se especifica cuál de las partes está obligada a realizar las reparaciones necesarias para conservar la vivienda. Esta obligación suele recaer sobre el arrendador.  
  
En este apartado es importante detallar que las reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario de la vivienda serán de cuenta del arrendatario.
8. Derechos de cesión o subarrendo. Lo habitual es que una vivienda alquilada no se pueda volver a alquilar a terceros, pero este aspecto debe aparecer en el contrato. Además, una posible cesión o subarrendo del inmueble total o parcialmente puede dar lugar a la resolución del mismo.
9. Juzgados y Tribunales. Se detalla a qué juzgados o tribunales corresponde la resolución de posibles litigios.
10. Opción de Compra. Se describen las condiciones que marcarán la futura compraventa:
  - a. El precio de venta de la vivienda y el descuento de las mensualidades de renta y la cantidad entregada como entrada si se da el caso
  - b. Manifiesto de que el inmueble está libre de cargas.
  - c. Declaración de que el inmueble se transmitirá libre de arrendatarios, ocupantes y precaristas.
  - d. Fecha para elevar a escritura pública el contrato de compraventa.
  - e. Gastos e impuestos a quién corresponda.