



**ASOCIACIÓN VALENCIANA
DE
ASESORES INMOBILIARIOS**



**Miembro de
AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL**

C/. Gascó Oliag, nº 6 -Entresuelo Despacho nº 11 - 46010 - VALENCIA.- Telf.- 96 393 57 43 - Fax.- 96 393 57 49
E-mail: avai@atp-guiainmobiliaria.com - Web: www.atp-avai.com



Desde el Gabinete Jurídico

**INFORME SOBRE LA PRÁCTICA HABITUAL EN LOS CONTRATOS DE
ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN A COMPRA, BASADO EN LOS USOS Y
COSTUMBRES EN LA COMUNITAT VALENCIANA**

Emisor: **AVAI-Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios.**

Naturaleza del documento: **Informe sectorial.**

El presente documento tiene por objeto exponer, con carácter meramente informativo y orientativo, determinadas prácticas habituales en el sector inmobiliario en relación con los contratos de arrendamiento con opción a compra, requisitos (prima y condiciones exigibles), y efectos jurídicos, en conformidad con la experiencia profesional del sector inmobiliario y el uso generalizado del mercado.

Este informe no constituye un dictamen pericial, ni contiene valoraciones jurídicas individualizadas, limitándose a describir usos y prácticas habituales del sector.

I.- En los contratos de arrendamiento con opción a compra es práctica habitual pactar una prima inicial por la concesión del derecho de opción.

Dicha prima suele situarse en una horquilla aproximada entre el 5% y el 10% del precio final de compraventa, si bien el porcentaje concreto depende de factores como el valor del inmueble, la duración del contrato y las condiciones negociadas entre las partes.

- Desde el punto de vista de la práctica profesional del sector:
- La prima funciona como garantía para el propietario/vendedor, compensando la inmovilización del inmueble y la renuncia a ofrecerlo a terceros durante el plazo de la opción.
- Para el arrendatario/optante, la prima constituye la contraprestación por la exclusividad del derecho de compra, asegurando que el inmueble no será vendido a otro adquirente mientras la opción esté vigente.

II.- Es también práctica habitual en el sector inmobiliario que, durante la vigencia del contrato de arrendamiento, las cantidades abonadas mensualmente por el arrendatario tengan una doble naturaleza económica, diferenciándose entre:

1. Una parte de la renta como contraprestación por el uso y disfrute del inmueble, propia del arrendamiento.
2. Otra parte imputable al precio de la futura compraventa, como sacrificio económico asumido por el optante en compensación por la reserva del inmueble y la expectativa de adquisición futura.

Esta distinción responde a la lógica económica del contrato y a la necesidad de diferenciar claramente el arrendamiento del negocio jurídico de compraventa futura.

...//...

...//...

III.- Aunque no existe un porcentaje legalmente establecido, en la práctica del sector inmobiliario es habitual fijar una distribución aproximada de las rentas mensuales, salvo acuerdo distinto pactado entre las partes, destinando:

- En torno a un 30% de la renta a su imputación al precio de la futura compraventa, y
- Aproximadamente un 70% como renta en concepto de alquiler por el uso del inmueble.

Estos porcentajes pueden variar según el caso concreto, pero constituyen una referencia ampliamente utilizada en contratos asesorados por profesionales del sector.

Por ello, resulta habitual y recomendable diferenciar siempre una parte de la renta como contraprestación por el uso del inmueble, evitando que el contrato pueda interpretarse como una cláusula desequilibrada en perjuicio de alguna de las partes.

IV.- Conclusión.

De acuerdo con la práctica generalizada en el sector inmobiliario:

- Es habitual pactar una **prima de opción de compra oscilante entre el 5% y el 10% del precio de venta**.
- Dicha prima cumple una **función de garantía para el propietario y de exclusividad para el comprador**.
- Es práctica común **imputar solo una parte de la renta mensual al precio de compraventa**, manteniendo otra parte como renta de alquiler.
- Una **distribución orientativa frecuente, salvo pacto entre las partes**, es la imputación del **30% a la futura venta y el 70% como renta de arrendamiento**, no siendo habitual la imputación de la totalidad de la renta a la futura compra.

Y para que conste a los efectos oportunos, se emite el presente informe, en Valencia a 23 de enero de 2026.



Fdo. Francisco Sanfrancisco Gil
- Presidente AVAI -

Documento de carácter meramente informativo y no pericial