

Roj: **STS 3128/1993** - ECLI: **ES:TS:1993:3128**Id Cendoj: **28079110011993101314**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **18/05/1993**Nº de Recurso: **2247/1991**Nº de Resolución: **503/93**Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**Ponente: **TEOFILO ORTEGA TORRES**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Mayo de mil novecientos noventa y tres.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Guadalajara, como consecuencia de juicio declarativo de menor cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Guadalajara, sobre cumplimiento de contrato de opción de compra-venta, cuyo recurso fue interpuesto por "Constructora Castellano-Manchega, S.A." (CONCAMASA), representada por el Procurador D. Antonio Martín Fernández, y asistida del Letrado D. Francisco Galván de Grandia, en el que son recurridos D. Rafael , D^a Clara , D. David , D. Carlos Francisco , D. Ildefonso , D. Marco Antonio , D. Rogelio , D. Domingo , D^a Inés , D. Jesús María , D. Luis , D. Benedicto , D. Carlos Jesús , D. Ismael , D. Ángel , D. Jose Pablo , D. Javier , D^a Rebeca , D. Blas , D. Luis Manuel , D^a Victoria , D. Octavio , D. Enrique , D. Juan Francisco , D. Simón , D. Hugo , D. Aurelio y D. Luis Pedro , representados por el Procurador D. Federico-José Olivares Santiago, y asistidos del Letrado D. Luis Miguel Escarpa Polo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Guadalajara, fueron vistos los autos bajo el núm. 51/88 de juicio declarativo de menor cuantía, interpuestos por "Constructora Castellano- Manchega, S.A" (CONCAMASA), representada por la Procuradora de los Tribunales D^a Marta Martínez Gutiérrez contra D. Rafael y D^a Clara , D. David , D. Carlos Francisco , D. Ildefonso , D. Marco Antonio , D. Rogelio , D. Domingo , D^a Inés , D. Jesús María , D. Luis , D. Benedicto , D. Carlos Jesús , D. Ismael , D. Ángel , D. Jose Pablo y D. Javier y D^a Rebeca , representados por el Procurador Sr. Sánchez Aybar, y a los que fueron acumulados los Autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía de dicho Juzgado bajo los números 93/88 y 2/89.

Por la Procuradora Sra. Martínez Gutiérrez, en nombre y representación de "Constructora Castellano-Manchega, se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho se dictara en su día sentencia por la que se declarase resuelto el contrato de opción de compra suscrito por la actora con los demandados no teniendo por tanto derecho al ejercicio de la opción, debiendo condenar a los mismos a estar y pasar por esta declaración con todas las consecuencias, así como al pago de todas las costas causadas en este proceso.

Por el Procurador Sr. Sánchez Aybar, actuando en representación de D. Rogelio y otros, se formuló demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra Constructora Castellano-Manchega, S.A. bajo núm. 93/88, por la que en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella contenido se acababa suplicando se dictara en su día sentencia por la que se declarara y condenara a CONCAMASA en los términos contenidos en los ordinales primero y segundo del suplico de la demanda, condenando a la demandada al pago de las costas procesales.

Con fecha 18 de Noviembre de 1988 y en los autos 93/88 se procede por la demandada CONCAMASA a contestar a la demanda formulando reconvención. Por providencia de 10 de Marzo de 1989 se tuvo por



contestada la demanda en los autos 93/88 y por formulada reconvenición dando traslado de la misma a la otra parte para que contestase a la misma. Por escrito de 22 de Marzo de 1989 se contestó a la reconvenición, teniéndose por contestada por resolución de 27 de Marzo de 1989.

El Procurador Sr. Sánchez Aybar, actuando en nombre y representación de D. Aurelio y otros, formuló demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra la entidad mercantil "Constructora Castellano-Manchega, S.A.", por la que en base a los hechos y fundamentos de derecho en ella contenidos acababa suplicando se dictara sentencia por la que se declarara y condenara a CONCAMASA a cuanto se contiene a los ordinales primero y segundo del escrito de demanda, condenando a la demandada al pago de las costas del procedimiento.

Por escrito de 26 de Enero de 1989 por la representación de CONCAMASA se solicitó la acumulación de los autos 93/88 y 2/89 a los autos 51/88, y por providencia de 13 de Febrero de 1989 se tiene por instada la acumulación a los autos 51/88.

Por escrito de 26 de Febrero de 1989 se procede por CONCAMASA a contestar a la demanda a los autos 2/89 formulando reconvenición. En virtud de providencia de 27 de Febrero de 1989 se tiene por contestada la demanda en los autos 2/89 y formulada reconvenición, dando traslado de la misma a la actora. Con fecha 9 de Marzo de 1989 se dictó auto acordando la acumulación de los autos seguidos con los núms. 93/88 y 2/89 a los del nº 51/89 del Juzgado citado. Por escrito de 10 de Marzo de 1989 y en los autos 2/89 se contestó a la reconvenición, teniéndose por contestada en virtud de providencia de 15 de Marzo de 1989.

Por providencia de 26 de Julio de 1989 y una vez acumulados los autos de los tres procedimientos incoados bajo los núms. 51/88, 93/88 y 2/89 del Juzgado expresado, se convocó a las partes personadas a la comparecencia prevista en el art. 691 de la L.E.C. que tuvo lugar el 31 de Julio de 1989 en la que por la representación de la actora CONCAMASA se hizo constar los allanamientos en cuanto a D. Pedro Francisco y D. Luis Andrés .

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 25 de Enero de 1991, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Martínez Gutiérrez actuando en nombre y representación de Constructora Castellano-Manchega S.A. (CONCAMASA) contra D. Rafael y D^a Clara , D. David , D. Carlos Francisco , D. Ildefonso , D. Marco Antonio , D. Rogelio , D. Domingo , D^a Inés , D. Jesús María , D. Luis , D. Benedicto , D. Carlos Jesús , D. Ismael , D. Ángel , D. Jose Pablo , D. Javier y D^a Rebeca , y D. Fernando , D. Iván , D. Luis Manuel y D^a Victoria , debo declarar que el objeto de los contratos de opción de compra suscritos por los demandados con la actora CONCAMASA lo constituyen las parcelas y viviendas a construir con garaje y trastero señalados en el expositivo III de cada uno de los contratos y que el ejercicio del derecho de opción por los demandados mediante las respectivas actas notariales, lo fue en tiempo y forma, perfeccionándose la compraventa en tal instante y así mismo condeno a Constructora Castellano-Manchega S.A. a estar y pasar por las declaraciones anteriores y a formalizar los contratos de compraventa correspondientes de las viviendas con las calidades contenidas en el Anteproyecto redactado por el Arquitecto D. Jose Ángel y que serán como mínimo las que fijen las normas técnicas del MOPU para las viviendas de Protección Oficial, siendo el precio de las mismas el correspondiente al módulo vigente en la fecha en que los citados derechos de opción fueron respectivamente ejercitados, condenándola así mismo al pago de las costas procesales. Se tiene por desistida a la parte actora de las acciones entabladas en este procedimiento en relación con los demandados D. Iván y D. Fernando . Segundo.- Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Sánchez Aybar, actuando en nombre y representación de D. Rogelio , D. Carlos Jesús , D. Ismael , D. Benedicto , D^a Inés , D. Domingo , D. Jesús María , D. Pedro Francisco , D. Jose Pablo , D. Ángel , D. Javier , D. David , D. Rafael , D. Marco Antonio , D. Ildefonso , D. Luis , D. Carlos Francisco , D. Fernando , D. Luis Pedro , contra CONSTRUCTORA CASTELLANO- MANCHEGA S.A. (CONCAMASA), representada por la Procuradora Sra. Marta Martínez Gutiérrez, y desestimando la reconvenición deducida debo declarar "que el objeto de los contratos de opción de compra suscritos por los demandantes con la demandada CONCAMASA lo constituyen las parcelas y viviendas a construir con garaje y trastero señalados en el expositivo III de los mismos y que el ejercicio del derecho de opción por los demandantes mediante las respectivas actas notariales, lo fue en tiempo y forma, perfeccionándose la compraventa en tal instante y asimismo condeno a Constructora Castellano-Manchega S.A. a estar y pasar por la declaración anterior y a formalizar los contratos de compraventa correspondientes de las viviendas con las calidades contenidas en el Anteproyecto redactado por el Arquitecto D. Jose Ángel y que serán como mínimo las que fijen las Normas Técnicas del MOPU para las viviendas de Protección Oficial y siendo el precio de las mismas el correspondiente al módulo vigente en la fecha en que los citados derechos de opción fueron respectivamente ejercitados, condenándole asimismo al pago de las costas procesales". Se tiene por desistido a D. Fernando de las acciones entabladas en este litigio. Se tiene por allanada la Sociedad demandada en relación con el demandante D. Pedro Francisco . TERCERO: Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Sánchez Aybar, actuando en nombre y representación de D. Aurelio , D. Hugo , D. Simón , D. Juan Francisco , D. Enrique , D. Octavio , D. Luis Andrés



, D. Luis Manuel y D^a Victoria , y D. Blas , contra Constructora Castellano- Manchega S.A. (CONCAMASA) representada por la Procuradora Sra. D^a María Martínez Gutiérrez y desestimando la reconversión deducida debo declarar "que el objeto de los contratos de opción de compra suscritos por los demandantes con la demandada CONCAMASA lo constituyen las parcelas y viviendas a construir con garaje y trastero señalados en el expositivo III de los mismos y que el ejercicio del derecho de opción por los demandantes mediante las respectivas actas notariales, lo fue en tiempo y forma, perfeccionándose la compraventa en tal instante y asimismo condeno a Constructora Castellano-Manchega S.A. a estar y pasar por la declaración anterior y a formalizar los contratos de compraventa correspondientes de las viviendas con las calidades contenidas en el Anteproyecto redactado por el Arquitecto D. Jose Ángel y que serán como mínimo las que fijen las Normas Técnicas del MOPU para las viviendas de Protección Oficial y siendo el precio de las mismas el correspondiente al módulo vigente en la fecha en que los citados derechos de opción fueron respectivamente ejercitados, condenándole asimismo al pago de las costas procesales. Se tiene por allanada la Sociedad demandada en relación con el demandante D. Luis Andrés ".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y sustanciada la alzada la Audiencia Provincial de Guadalajara dictó sentencia con fecha 20 de Junio de 1991, cuyo fallo es como sigue: "FALLAMOS: Que desestimando en lo esencial y estimando parcialmente el recurso de apelación entablado por la Procuradora D^a Marta Martínez Gutiérrez en nombre y representación de la Entidad Constructora Castellano Manchega S.A. (CONCAMASA), contra la Sentencia dictada con fecha 25 de Enero del presente año en los autos principales nº 51/88 del Juicio Declarativo de Menor Cuantía y sus acumulados de la misma naturaleza 44/88 y 2/89, por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de Primera Instancia nº 2 de esta Capital y su partido, de la que dimana el presente Rollo nº 42/91, debemos confirmarla y la confirmamos en todos sus pronunciamientos, con excepción de que el precio a abonar será el correspondiente al módulo vigente el último día del año 1987 por las Normas Técnicas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la calificación definitiva de las viviendas de Protección Oficial; sin hacer expresa imposición de las costas procesales de esta alzada y manteniendo el correspondiente a las de la instancia.

Hágase saber a las partes al notificar la presente resolución que contra la misma cabe entablar recurso de casación dentro de los diez días siguientes al de la notificación a preparar con los requisitos legales, ante este mismo órgano jurisdiccional. Líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº 2 de esta Capital en el que se harán constar las circunstancias exigidas en el artº 73 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes del Reglamento, así como el Fallo recaído en la instancia y en el presente recurso de apelación, haciéndose entrega del nombramiento a la parte solicitante, como interesa para cuidar de su diligenciado y retorno, sin que haya lugar a la prestación de fianza".

TERCERO.- El Procurador D. Antonio Martín Fernández, en nombre y representación "Constructora Castellano-Manchega, S.A." formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Motivo Primero: "Quebrantamiento de las formas esenciales del juicio, por infracción de las normas reguladoras de la Sentencia. El fallo recurrido, en cuanto decreta sin previa prestación de fianza, la anotación de la demanda, solicitada en los autos 2/89, desconoce que la decisión del Juzgado inferior que no accedió a tal solicitud, era firme e irrecurrible, incidiendo con ello en vicio de incongruencia, con infracción manifiesta de los artículos 359, 381, 408 y 705 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se ampara este Motivo en el nº 3º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Motivo Segundo.- Infracción de Ley por violación de los artículos 42, nº 1, de la Ley Hipotecaria; 139, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario y 1428 párrafos primero y segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se ampara este Motivo en el número 5 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Motivo Tercero: "Infracción de Ley por violación de los artículos 1261, 1281, 1282, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil; y del artículo 27 de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, Texto Refundido de 2 de noviembre de 1978". Se ampara el presente Motivo en el número 5 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Motivo Cuarto: "Infracción de Ley por violación de los artículo 1113, 1117, 1258, 1261, 1281, 1282, 1283, 1284 y 1285, del Código Civil. Aplicación indebida del artículo 1128 del propio Cuerpo Legal. Se ampara este Motivo en el número 5º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Motivo Quinto: "Error en la apreciación de la prueba con violación del canon probatorio contenido en los artículos 1218 y 1225 del Código Civil. Se ampara este Motivo en el número 5º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

Motivo Sexto: "Infracción de Ley por violación del artículo 523 párrafo segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Se ampara el presente Motivo en el número 5º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".



CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción se señaló para la vista el día 6 de Mayo de 1993, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. TEÓFILO ORTEGA TORRES

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los dos primeros motivos del recurso versan sobre lo acordado por la Sala de instancia, en la sentencia impugnada, respecto a la anotación preventiva de la demanda, a cuyo efecto se ordenó librar el correspondiente mandamiento al Registrador de la Propiedad. La anotación preventiva de que se trata ya había sido solicitada en el procedimiento núm. 2/89, en que fueron demandantes D. Aurelio y otros y que se halla acumulado a los autos núm. 51/88, como sucede también con el núm. 93/88, todos ellos seguidos ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Guadalajara, el cual, respecto a la anotación preventiva, requirió, en providencia de 2 de Enero de 1989, a los actores para que prestaran caución por valor de 5.000.000 de pesetas y, desestimado el recurso de reposición contra dicha providencia, se interpuso recurso de apelación, que el Juzgado tuvo por anunciado, en providencia de 10 de Marzo de 1989, para su sustanciación con la principal, en su caso. Dictada ya la sentencia de primera instancia, se solicitó nuevamente por los mismos demandantes la anotación preventiva alegándose que, habida cuenta de la sentencia recaída, procedía dicha anotación sin prestar caución. El Juzgado no se pronunció sobre esta petición y acordó remitir los autos a la Audiencia para la sustanciación del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia, en cuya vista se insistió por los apelados en su anterior solicitud de anotación preventiva de la demanda. Con estos antecedentes, la recurrente formula los motivos primero y segundo con referencia, como se ha dicho, al acuerdo de la Sala sobre la práctica de la anotación preventiva, motivos que resultan inviables porque el recurso de casación no es admisible respecto a lo resuelto en cuanto a la procedencia o no de una medida cautelar, como es la anotación preventiva de demanda, y el hecho de que, en este caso, la medida se haya acordado en la sentencia dictada en apelación no permite extender el recurso contra la misma a un extremo que, además, debió ser resuelto en resolución distinta por cuanto la Sala no conocía del recurso de apelación contra el señalamiento de caución sino de una nueva solicitud que, al no haber sido resuelta por el Juzgado, hubo de serlo por la Audiencia ante quien pendía el asunto. Procede, pues, ya en este momento procesal, la desestimación de ambos motivos.

SEGUNDO.- El tercer motivo del recurso, amparado, como los que le siguen, en el núm. 5º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción anterior a la Reforma de 30 de Abril de 1992, denuncia infracción "de los arts. 1261, 1281, 1282, 1283, 1284 y 1285 del Código civil y 27 de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, Texto Refundido de 2 de Noviembre de 1978", siendo de notar que, en el desarrollo del motivo, se cita el art. 27 del Texto Refundido de 12 de Noviembre de 1976, que es al que en realidad parece referirse la recurrente. La argumentación de este motivo consiste, esencialmente, en sostener que la interpretación correcta de los contratos de opción de compra celebrados entre la recurrente, "Constructora Castellano-Manchega, S.A." (CONCAMASA), y los reconvinientes en el procedimiento núm. 51/88 así como los actores en los acumulados a éste, conduce a afirmar, contrariamente a las conclusiones a que llega la Sala de instancia, que aquellos contratos tuvieron por objeto la adquisición de viviendas "libres" y no de Protección Oficial, aunque su precio viniera fijado en función del que correspondiera a las "protegidas".

Es de notar, en principio, que, si bien es cierto que la Audiencia, en el Fundamento de Derecho cuarto de su sentencia, mantiene que "en el momento de suscribir los contratos de opción se ofertaba la construcción de viviendas de Construcción (sic) Oficial" y añade que "el carácter de vivienda oficial y la determinación de su precio, tal vez hubieran podido ser puesto de manifiesto de modo más terminante en la resolución impugnada", todo ello deviene irrelevante por cuanto, en definitiva, considera suficientes los términos en que resolvió el Juzgado de 1ª Instancia, que no condenó a la entrega de Viviendas de Protección Oficial sino que únicamente se pronunció en el sentido de que el precio había de ajustarse al específico de las viviendas de dicha clase y, como el recurso de casación ha de dirigirse contra el fallo de la sentencia impugnada y no contra sus razonamientos (Ss. de 23 de Marzo de 1991 y 18 de Febrero de 1992, entre otras), ha de rechazarse el motivo en lo que respecta a los extremos examinados, pasando al estudio de la alegación relativa a la infracción del art. 27 de la Ley de Viviendas de Protección Oficial, Texto Refundido de 12 de Noviembre de 1976, en relación a la cual se argumenta que "no todos los objetos contenidos en el pacto -el terreno y el garaje- pueden calificarse como viviendas de esta naturaleza, ni por tanto puede aplicárseles el precio máximo legal, lo cual conduce a la conclusión de que la opción... carece de uno de sus elementos indispensables, con lo cual resulta claramente infringido el art. 1261 del Código civil". En este punto, se tiene que el citado precepto establece, en efecto, que la venta de determinados locales -los referidos en su párrafo quinto- será libre, pero respecto a los garajes ha de estarse a lo dispuesto en el Real Decreto de 10 de Noviembre de 1978 (arts. 2, apdo. C, y 11, último párrafo), que permite la fijación de su precio, y, en cuanto a terrenos, basta señalar que no se refieren los contratos a ninguno otro que aquel sobre que se construirían las viviendas, sin que deba afectar al precio el hecho de que



la extensión de la parcela pueda ser algo superior, por lo que no precisa valoración separada; de todo lo cual se sigue el decaimiento del motivo.

TERCERO.- En el cuarto motivo se acusa infracción de los arts. 1113, 1117, 1258, 1261, 1281, 1282, 1283, 1284, 1285 y 1128 del Código civil. Trata este motivo de la interpretación de la cláusula V,a) de los contratos de opción, según la cual "la opción aquí convenida podrá rescindirse libremente por ambas partes en los siguientes supuestos: a) Si en un plazo de seis meses no se produjera por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha la aprobación definitiva del convenio urbanístico sobre las parcelas referenciadas en las cuales se ubica la que es objeto de esta opción, al objeto de poder edificar viviendas unifamiliares adosadas en las mismas. Dicho convenio cuenta hoy con la aprobación inicial del Ayuntamiento de Guadalajara", y se alega sustancialmente por la recurrente que "llegados que fueron los seis meses estipulados, sin que se produjese la aprobación del convenio -el convenio se aprobó en el mes de febrero de 1987, y los efectos de la opción se extinguieron según los casos, entre los meses de junio y julio de 1986- había recuperado CONCAMASA su libertad y no venía vinculada por la voluntad de los optantes", por lo que se concluye que "parece ilógica la interpretación de la Sala sentenciadora, cuando confunde una "conditio iuris", como la que se estampó en la estipulación que se viene comentando, con una ausencia de plazo para el ejercicio de la acción".

Dado que la sentencia impugnada no trata esta cuestión, ha de examinarse lo razonado al respecto en la dictada en primera instancia cuyos Fundamentos de Derecho fueron aceptados en la de apelación, y, así, se tiene que lo afirmado en la sentencia es que "la recta exégesis de la confusa redacción del exponendo V a) no es otra que, al margen del plazo de opción, la de una condición resolutoria facultativa concedida a ambas partes y que en cuanto al optante carece de sentido por cuanto su facultas solutionis del contrato de opción no pende de condición alguna sino de su merum arbitrium. Consecuentemente la condición resolutoria que evidentemente sí afectará e interesa a la actora es la eventual falta de aprobación por la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha del convenio urbanístico... y se le faculta en tal caso a la sociedad inmobiliaria para poder resolver la opción puesto que encontrándose en tramitación tal aprobación pudiera verse obligada por una oferta de venta sobre unos terrenos cuya edificabilidad todavía no estaba administrativamente resuelta y el plazo que se autofijó CONCAMASA es el que estima prudente para lograr tal aprobación, es decir seis meses, si bien lo consiguió en un plazo mayor", todo lo cual coincide básicamente con la tesis de la recurrente y lo que sucede es que mientras ésta mantiene que "los efectos de la opción se extinguieron" por el transcurso de los seis meses sin la aprobación del proyecto urbanístico, la sentencia, con amplia fundamentación -referente al carácter facultativo de la condición y ejercicio extemporáneo de la facultad de "rescindir", confusa radacción de la cláusula, imputable a la hoy recurrente, etc.- que no se ha rebatido en este recurso, estimó que las opciones podían ejercitarse al no considerar resuelto en virtud de lo pactado en la cláusula V-a el derecho de los optantes. Y, por último, la aplicación que se hace en la sentencia del art. 1128 es la pertinente, pues, al no figurar en los contratos de opción el plazo para el ejercicio de ésta y habida cuenta de que tal omisión no es óbice a su eficacia y validez, como ya declaró esta Sala en sentencia de 17 de Noviembre de 1966, ha de fijarse aquél por los Tribunales, lo cual en este caso se ha hecho, también muy fundadamente, en la sentencia de primera instancia entendiendo que no habiéndose sobrepasado el de veinte meses a partir de la celebración de los contratos, éste era razonable, todo lo cual es perfectamente correcto, por lo que ha de perecer este motivo.

CUARTO.- El quinto motivo se formula por "error en la apreciación de la prueba con violación del canon probatorio contenido en los arts. 1218 y 1225 del Código civil", que se relaciona con la cuestión, ya examinada, de si la opción tenía por objeto la compra de una Vivienda de Protección Oficial. Abstracción hecha de que en el desarrollo del motivo no se precisa con la exigible concreción en cuales extremos haya desconocido la Sala de instancia el "valor probatorio" de los documentos sino que se ataca, en realidad, la interpretación dada por la Sala a cuanto resulta de los mismos, el motivo no debe prosperar por cuanto ya se ha expuesto en el Fundamento segundo de esta sentencia sobre la irrelevancia de la cuestión al no trascender al fallo, que no se pronunció en el sentido de que las opciones tuvieran por objeto la compra de Viviendas de Protección Oficial sino sólo en el de que su precio sería el correspondiente al módulo vigente el último día del año 1987 por las Normas Técnicas del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, para la calificación definitiva de las viviendas de Protección Oficial.

QUINTO.- El último de los motivos del recurso denuncia infracción del art. 523-2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil alegándose que, no obstante no haberse estimado íntegramente en la primera instancia las pretensiones deducidas frente a CONCAMASA, se imponen a esta parte las costas causadas en dicha instancia. Así es ciertamente pero, comoquiera que, no obstante la poco coherente fundamentación de la sentencia de primera instancia en este punto, la sentencia de apelación mantuvo la condena por apreciar la existencia de temeridad en la hoy recurrente, ha de estarse a la constante doctrina jurisprudencial (así, sentencia de 25 de Enero de 1991 con cita de varias anteriores) conforme a la cual la apreciación de la temeridad, como cuestión de hecho que es, viene sometida al Tribunal de instancia y no es susceptible de ser revisado en casación el supuesto condenatorio contenido en las sentencias de instancia.



SEXTO.- La desestimación de la totalidad de los motivos del recurso comporta la de éste con la consecuencia de imponerse a la recurrente las costas causadas, conforme establece preceptivamente el art. 715, in fine, de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por "Constructora Castellano-Manchega, S.A." (CONCAMASA) contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Guadalajara con fecha 20 de Junio de 1991; y condenamos a los recurrentes al pago de las costas causadas. Líbrese al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Teófilo Ortega Torres, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CIJ-DC