



Roj: **STS 1024/1997** - ECLI: **ES:TS:1997:1024**

Id Cendoj: **28079110011997101367**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **14/02/1997**

Nº de Recurso: **577/1993**

Nº de Resolución: **112/1997**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **JOSE LUIS ALBACAR LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Febrero de mil novecientos noventa y siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por DON Marcelino , representado por el Procurador de los Tribunales Don Pedro Rodríguez Rodríguez, contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Tarragona, dimanante de autos de juicio declarativo de Menor Cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de los de Valls, sobre cumplimiento de contrato de opción de compra de local de negocio . Es parte recurrida en el presente recurso de casación DON Humberto , DON Casimiro y DOÑA Marí Juana , representados por el Procurador de los Tribunales Don Manuel Gómez Montes.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de los de Valls, fue visto el juicio declarativo de Menor Cuantía número 132/89, sobre cumplimiento de contrato de opción de compra de local de negocio, seguido a instancia de Don Marcelino contra Don Humberto y Don Casimiro .

Por la representación de la parte actora, se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: ".....dictar sentencia por la que estimando la demanda se condene a los demandados al otorgamiento de la escritura pública de compraventa del local de negocio sito en Valls, C/ DIRECCION000 núm. NUM000 (antes NUM001 ) e imposición de costas a los demandados".

Admitida a trámite la demanda, por la representación de Don Humberto , se contestó la misma en base a los hechos y fundamentos de derecho que se dan por reproducidos y terminaba suplicando al Juzgado: "....dictar sentencia desestimatoria de la demanda y con imposición de costas por su temeridad a la parte actora".

Dicha parte formuló reconvenición en base a los hechos y fundamentos de derecho que se dan por reproducidos y terminaba suplicando al Juzgado: ".....dictar sentencia en la que se declare: 1º.- Que ha expirado el término reconvenicional pactado de duración del arrendamiento del local de autos, habiendo lugar al desahucio declarando resuelto el contrato de arrendamiento y condenando al demandado a desalojar y entregar dicho local dentro del plazo legal, con apercibimiento de lanzamiento, en su caso. 2º.- Que sea condenada la actora-reconvenida a indemnizar la cantidad pactada de 4.000 ptas. diarias, equivalentes a 436.000 ptas., hasta el día 31/8/89, en concepto de daños y perjuicios y cláusula penal, por el retraso en dejarlo libre, vacuo y expedito, o la que resulte en ejecución de sentencia, por hasta la fecha de su entrega a mi representado. 3º.- Que se condene a la reconvenida al pago de los intereses legales desde la presentación de esta demanda. Todo ello con condena de costas a la actora-reconvenida de los del presente procedimiento".

Por el Procurador de los Tribunales Don Francisco Moreno Soler, en nombre y representación de Don Casimiro , contestó la misma en base a los hechos y fundamentos de derecho que se dan por reproducidos y terminaba suplicando al Juzgado: "....se dictara sentencia desestimando las pretensiones del actor e imponiéndole el pago de las costas por su evidente temeridad y mala fe".



Dicha parte formuló reconvencción, en base a los hechos y fundamentos de derecho que se dan por reproducidos y terminaba suplicando al Juzgado: "...Tenga por formulada reconvencción y declarando que ha expirado el plazo pactado para el arrendamiento del local objeto del procedimiento, condena a DON Marcelino al desalojo del mismo y a indemnizar a mi mandante a razón de 4.000 ptas diarias, que en la actualidad y hasta el día 8 de Septiembre de 1989 asciende a 464.000 ptas., a las que habrá de incrementar las que se acumulen desde ese día hasta que DON Marcelino deje libre vacuo y expedito el local de auto. Asimismo deberá condenarse a DON Marcelino al pago de los intereses legales desde la presentación de esta demanda y al pago de las costas del procedimiento".

Conferido traslado de la demanda reconvenccional, el actor, alegando los hechos y fundamentos jurídicos que estimó pertinentes, solicitó sentencia desestimando la demanda reconvenccional en todos sus pedimentos y con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Por el Procurador de los Tribunales Don Francisco Jove Blasi, en nombre y representación de DON Marcelino , formuló demanda de juicio declarativo de Menor Cuantía, ante el Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de los de Valls autos número 257/89, en reclamación de cumplimiento de contrato de opción de compra de local de negocio contra DOÑA Marí Juana y DOÑA Julieta ; en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...dictar sentencia por la que estimando la demanda se condene a las demandadas al otorgamiento de la escritura pública de compraventa de el local de negocio sito en Valls C/ DIRECCION000 número NUM000 (antes NUM001 ) e imposición de costas a los demandados". Solicitó por otrosi la ACUMULACION a los autos 132/89. Se acordó la suspensión de los autos 132/89 y de los 257/89 y la práctica de la preceptiva relación de autos, tras la cual se decretó la acumulación solicitada, a practicar materialmente cuando los segundos autos estuvieran en el trámite a que habían llegado los primeros.

Admitida a trámite la demanda, por la representación de la demandada Doña Marí Juana , se contestó la misma en base a los hechos y fundamentos de derecho que se dan por reproducidos y terminada suplicando al Juzgado: ".....se dicte sentencia desestimando las pretensiones del actor e imponiéndole el pago de las costas por su evidente temeridad y mala de".

Dicha parte formuló reconvencción, en base a los hechos y fundamentos de derecho que se dan por reproducidos y terminaba suplicando al Juzgado: ".....se dicte sentencia en la que se declare: a) Que ha expirado el plazo pactado en el arrendamiento del local objeto del presente procedimiento. b) Que Don Marcelino debe dejar el local libre, vacuo expedito y a disposición de la propiedad. c) Se condene a Don Marcelino a indemnizar en la cuantía de 4.000 ptas. diarias a los propietarios del local, contadas desde el día 15 de Mayo de 1989 hasta la fecha en que desaloje efectivamente el local. d) Se condene a Don Marcelino al pago de las costas procesales.

La demandada Doña Julieta fue declarada en rebeldía procesal.

Conferido traslado de la demanda reconvenccional, el actor, alegando los hechos y fundamentos jurídicos que estimó pertinentes, solicitó sentencia desestimando en todos sus pedimentos la demanda reconvenccional y ello con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 19 de Febrero de 1.991, cuyo Fallo dice: "Que, desestimando totalmente la demanda de Don Marcelino contra Don Humberto , Don Casimiro , Doña Julieta y Doña Marí Juana , debo absolver y absuelvo de todos sus pedimentos a los demandados y condeno en las costas relativas a la demanda y su contestación al actor; y, estimando parcialmente la demanda reconvenccional de Don Humberto y Don Casimiro y, totalmente, la de Doña Marí Juana , debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento del local sito en la calle DIRECCION000 , número NUM000 , de Valls, firmado el 8 de Abril de 1.987 y condeno a Don Marcelino a estar y pasar por tal declaración, a dejar libre, vacuo y expedito dicho local a disposición de los demandados reconvinientes y a pagarles 4.000 pesetas diarias desde el día 15 de Mayo de 1.989 hasta que efectivamente se produzca la puesta a disposición del local a los reconvinientes; y absuelvo al actor de los demás pedimentos de la reconvencción y no hago imposición de costas relativas a la reconvencción".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Tarragona, dictándose sentencia por la Sección Segunda con fecha 30 de Noviembre de 1.992, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que debemos declarar y declaramos NO HABER LUGAR al recurso de apelación planteado por DON Marcelino , contra la sentencia de fecha 19 de febrero de 1991, dictada por el Juzgador de Primera Instancia nº 1 de Valls, en autos de juicio declarativo de Menor Cuantía nº 132/89, del que dimana el presente rollo, cuya resolución CONFIRMAMOS íntegramente, con imposición al recurrente de las costas de esta alzada".



TERCERO.- Por el Procurador de los Tribunales Don Pedro Rodríguez Rodríguez en nombre y representación del hoy recurrente, se presentó escrito de formalización del recurso de casación, en base a los siguientes motivos: PRIMERO.- Se formula al amparo del número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuanto el fallo infringe por no aplicación, la jurisprudencia referida a la opción de compra, en relación a con los artículos 202 y 203 del reglamento notarial. SEGUNDO.- Se formula al amparo del número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por cuanto el fallo infringe, por no aplicación, la jurisprudencia atinente a la opción de compra.

CUARTO.- Admitido el recurso, y no habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública, por la Sala se acordó el señalamiento para votación y fallo, el día 5 de Febrero de 1.997, en el que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ LUIS ALBÁCAR LÓPEZ

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Promovida por Don Marcelino ante el Juzgado de Primera Instancia N° 1 de Valls demanda de juicio ordinario de Menor Cuantía contra Don Humberto y Don Casimiro , y sus respectivas esposas Doña Marí Juana y Doña Julieta sobre otorgamiento de escritura pública de compraventa de local de negocio, y formulada reconvencción por parte de los demandados, en la que se solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento de dicho local, con fecha 30 de Noviembre de 1.992 recayó sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona en la que, confirmando la dictada por el referido Juzgado el 19 de Febrero de 1.991, se desestimaba la demanda y estimaba en parte la reconvencción, sentencia contra la que se interpuso por el actor el presente recurso de casación por infracción de Ley y en la que se sientan, entre otros, los siguientes hechos: A) Que Don Marcelino como arrendatario del local de negocio, sito en calle DIRECCION000 n° NUM000 de Valls, propiedad en proindiviso de Don Humberto y Don Casimiro y de Doña Julieta y Doña Marí Juana , esperó hasta el último día en que finalizaba el plazo del contrato de arrendamiento sin haber realizado la opción de compra que lo resolvió para dar paso a su propiedad a través del ejercicio de la opción. En esa fecha, 15 de mayo de 1.989, el actor intentó dos notificaciones del ejercicio de su opción y consignó notarialmente un cheque por importe de 15.800.000 ptas, como precio aproximado de la compra, pero sin fondos bastantes para hacerlo efectivo ese mismo día, ya que estaba pendiente la constitución de hipoteca sobre el local y el otorgamiento del préstamo por la Caixa de Sabadell para hacer frente al mismo. Finalmente, la Notaría donde el actor consignó el importe, encargada de realizar las notificaciones oportunas a los apelados no las llevó a efecto o defectuosamente quizá por desconocimiento del domicilio de los destinatarios. B) Que de lo expuesto se desprende, que las notificaciones de última hora no llegaron, por las razones que sean, a recibirse por los cuatro propietarios, lo que no hubiera ocurrido de realizarse por el actor con antelación suficiente. Se consignó una cantidad en la Notaría aproximada y no exacta, que además no podía hacerse efectiva sino con posterioridad, forzando la cláusula pactada y, finalmente, tampoco los apelados tomaron conocimiento de esta consignación. Todo ello impide estimar la pretensión del actor respecto al válido y correcto ejercicio de su opción de compra, ya que esta no se llegó a producir por ausencia -no retraso- en las notificaciones e insuficiencia efectiva de la cuantía consignada.

SEGUNDO.- Fundado el recurso que nos ocupa en dos motivos, el primero de ellos se formula al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de la jurisprudencia que cita, relativa a la opción de compra, en relación con los artículos 202 y 203 del Reglamento Notarial. El motivo aparece habilidosamente planteado en cuanto parece querer remover un hecho que la resolución recurrida declara probado a través de la aplicación de una doctrina jurisprudencial. Efectivamente, esta Sala tiene reiteradamente reconocido el carácter unilateral del acto de ejercicio del derecho de opción, que no requiere la aceptación de la parte de quien lo concedió, pero sí el cumplimiento de los requisitos legales y pactados, encontrándose entre los primeros la puesta en conocimiento del optatario de la aceptación del optante dentro del plazo concedido para el ejercicio del indicado derecho.

En este sentido dice la S. de 4 de Febrero de 1.994 que la opción de compra, muy frecuentemente tratada por la jurisprudencia de esta Sala, en doctrina uniforme, consiste en conceder al optante, aquí al recurrido, mediante cláusula inserta en el contrato de arrendamiento urbano, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta, que por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada, en casos como el debatido, para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con el optante, como en el caso discutido se ha probado, que le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción ( SS, entre otras, de 13 noviembre, 1 y 22 diciembre 1992). Dentro de los efectos de la opción, que se perfecciona una vez debidamente



ejercitada el contrato de compraventa, éste queda sometido a su propia regulación ( arts. 1.445 y ss. del CC), en la que figura el 1.450, que mantiene desde luego la perfección del contrato, aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, como así lo corrobora en caso de opción la doctrina de esta Sala (SS, entre otras, de 3 febrero 1992), al poner de relieve que si bien el contrato de opción puede funcionar como preliminar de la compraventa, una vez consumado por su ejercicio en tiempo y forma (y no otra es la hipótesis ahora contemplada), la enajenación ha de cumplirse en la forma pactada, a que no es la que ahora pretenden los recurrentes a través de razonamientos carentes de base fáctica y jurídica, a más de contradictorios en notable medida. Por su parte, la de 30 de Junio de 1.994 proclama que tratándose, como se trata, de un plazo concedido para ejercitar el derecho de opción de compra, es doctrina de esta Sala reiterada, entre otras muchas, en Sentencia de 26 de enero de 1988 y 9 de octubre de 1989 que el plazo concedido al optante es de caducidad, por lo que, pasado el mismo, se produce, no un incumplimiento contractual, sino la caducidad del derecho de opción, resultando extemporáneo su ejercicio. Y finalmente la más reciente de 7 de Marzo de 1996, recogiendo la doctrina anterior declara 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, bastando 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 más actos, lo que la diferencia del pactum de contrahendo, pues es con la aceptación cuando quedan 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 (Ss. de 9-2-85 y 17-11-86), dependiendo la consumación del contrato 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 (S. 6-4-87). Como dice la de 14 de mayo de 1991, es característica del contrato de opción de compra la de obligar al promitente a no vender a nadie la cosa prometida durante el plazo que se ha señalado y a realizar la venta a favor del optante si este utiliza la opción.

También en las SS. de 13 de octubre y 22 de diciembre de 1992 se recoge que las premisas de la opción, que integran una consolidada y uniforme doctrina jurisprudencial ( SS. de esta de 23-3-45; 10-7-46; 22-6 y 17-11-66; 7-11-67; 21-10-74; 26-5-76; 12-7-79; 15-2-80; 10-12-82; 9-10-87 y 8-3-91); son las siguientes; 1) 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 2) 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.

La S. de 1 de diciembre de 1992 recoge que, como tiene resumido esta Sala, "en el contrato de opción de compra, la compraventa futura está plenamente configurada, y depende del optante únicamente el que se perfeccione o no" ( SS. 16-4-79; 4-4 y 9-10-87; 24-10-90; 24-1, 28-10 y 23-12-91, etc).

La doctrina que antecede se repite en SS. de 17 de marzo y 22 de septiembre de 1993; la de 24 de febrero del propio año señala como los propietarios de la finca limitaron sus derechos de disposición en la parte en que otorgaron la opción de compra; y la de 18 de junio, igualmente de 1993, remarca que "la onerosidad del contrato de arrendamiento, también embebe la onerosidad del derecho de opción en él recogido" y que "el derecho de opción presente en un contrato de arrendamiento, sirve siempre y facilita o propicia la celebración de un contrato de compraventa, que es el paradigma de los onerosos" (y dispositivos, añadimos ahora).

Igual sentido tienen las sentencias posteriores (años 1994 y 1995) por lo que si el concedente, promitente u optatario queda constreñido, vinculado, obligado a la consumación de la compraventa, no se le puede negar a la opción de compra, con prima o no, desde el punto de vista del mismo, la naturaleza del acto dispositivo al que tiende.

Ahora bien entre los requisitos que debe cumplir el optante figura el de notificar el ejercicio del derecho de opción al vendedor optatario dentro del plazo, y es lo cierto que en el caso que nos ocupa, la resolución recurrida declara probado como hecho o supuesto fáctico que el actor no hizo la notificación dentro de dicho plazo a la totalidad de los condenados del local comercial, hecho este no atacado por el optante, hoy recurrente, por lo que su primer motivo, amparado en una presunta, pero inexistente violación de doctrina jurisprudencial, viene a hacer supuesto de la cuestión y debe, consiguientemente, ser desestimado.

TERCERO.- A la misma conclusión desestimatoria del motivo y por parecidas razones habremos de llegar en relación con el motivo segundo que, también como el anterior, se formula al amparo del número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que alega violación por inaplicación de la doctrina jurisprudencial sobre



la opción de compra, pretendiendo llegar a la conclusión de la innecesidad de pagar o consignar el precio de la opción en el momento en que se ejercita esta. Resulta, sin embargo, notorio que una de las sentencias citadas por la parte, la de 2 de Febrero de 1.992 habla expresamente de que esta es una condición no exigida "salvo que esa sea la intención contractual de las partes, manifestada en una cláusula clara y terminante", lo que traslada el problema al de la interpretación de la cláusula novena del contrato, cláusula que ha sido correctamente interpretada por la resolución recurrida -sin que dicha interpretación haya sido impugnada por ilógica o contraria a Ley, por la parte recurrente-, en el sentido de que el precio de 14.000.000 ptas, más el interés bancario deberían de abonarse "en el momento de ejercitarse" (el derecho de opción), por lo que a tal interpretación habremos de estar, y si a ello se añade que consta igualmente probado y así lo declara la resolución recurrida que el optante no cumplió tal condición, no cabe otra conclusión que la de desestimar el motivo que nos ocupa.

CUARTO.- Siendo la presente resolución desestimatoria del recurso, al haber decaído los motivos en que se apoya, procede la expresa imposición al recurrente de las costas causadas en el mismo y la pérdida del depósito constituido.

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 casación interpuesto por DON Marcelino contra la sentencia que, con fecha 30 de Noviembre de 1.992, dictó la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Tarragona; se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas y pérdida del depósito constituido, y líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los Autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- José Luis Albácar López.- Francisco Morales Morales.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Luis Albácar López, 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.