

Roj: **STS 755/1995** - ECLI: **ES:TS:1995:755**Id Cendoj: **28079110011995101149**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **14/02/1995**Nº de Recurso: **3322/1991**Nº de Resolución: **98/**Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**Ponente: **JOSE ALMAGRO NOSETE**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

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

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 Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos, juicio declarativo de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera instancia número siete de Madrid, sobre cumplimiento de contrato de opción de compra cuyo recurso fue interpuesto por Don Juan Carlos y Doña Ángela representados por la procuradora de los tribunales Doña Silvia Albite Espinosa y asistidos del Letrado Don Jorge Fernández Seguí, en el que es recurrido Don Iván representado por el procurador de los tribunales Don Jesús Verdasco Triguero y asistido del Letrado Don Angel Andrés Melero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera instancia número siete de Madrid, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Don Iván contra Don Juan Carlos y Doña Ángela sobre cumplimiento de contrato de opción de compraventa.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que estimó convenientes, se dictara sentencia por la que se declarase la opción de compra en plazo y forma por el actor del local sito en el número NUM000 de la AVENIDA000, Leganés, y en consecuencia se condenara a los demandados al cumplimiento del contrato suscrito entre las partes de fecha 2 de enero de 1988, mandando otorgar la oportuna escritura pública del citado local de autos con expresa condena en costas a los demandados.

Admitida a trámite la demanda, el demandado la contestó alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimó oportunos, y terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia desestimando la demanda deducida y absolviendo a los demandados de todos sus pedimentos, en estimación de una o de las excepciones propuestas, y de entrar en el fondo del asunto por cuanto se establecía, probaba y alegaba en el escrito, igualmente se desestimara, todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora.

Por el juzgado se dictó sentencia con fecha 15 de diciembre de 1989, cuya parte dispositiva es como sigue: "Que desestimando las excepciones de falta de litisconsorcio activo necesario, y de falta de acción opuestas por los demandados, y estimando la demanda interpuesta por Don Iván contra Don Juan Carlos y Doña Ángela debo declarar y declaro haber ejercido el actor el derecho de opción de compra a que se refiere el contrato de 2 de enero de 1988 (documento número 2 y anexo de los de la demanda) al cumplimiento del contrato de opción suscrito entre las partes de fecha 2 de enero de 1988, debiendo otorgar escritura pública de compraventa del local descrito en el documento número 2 y anexo de los de la demanda, con entrega del precio pactado y consignado por el actor a los demandados de 4.064.800 pesetas (precio menos rentas satisfechas por el arrendamiento) y al pago de las costas procesales que expresamente se imponen a los demandados".



SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y sustanciada la alzada, la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 7 de octubre de 1991, cuyo fallo es como sigue: "Desestimando el recurso interpuesto por el procurador Doña Pilar Calvo Díaz, en nombre y representación de los demandados Don Juan Carlos y Doña Ángela contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número siete de Madrid, con fecha 15 de diciembre de 1989, debemos confirmar y confirmamos la citada resolución, imponiendo a los apelantes las costas correspondientes a la alzada que por la presente se resuelve".

TERCERO.- La procuradora Doña Pilar Calvo Díaz, que posteriormente fue sustituida por Doña Silvia Albite Espinosa, en representación de Don Juan Carlos formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Primero: Al amparo del artículo 1.692, regla 5ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establece que el recurso de casación podrá fundarse en la infracción de las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia, que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate.

Segundo: Al amparo de lo establecido en el artículo 1.692, regla 5ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por considerar que se ha producido infracción en las normas del ordenamiento jurídico o de la jurisprudencia, que fueran aplicables para resolver las cuestiones objeto del debate.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción, se señaló para la vista el día 31 de enero de 1995, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ALMAGRO NOSETE

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Denuncia el primero de los motivos casacionales, por el cauce impugnatorio del nº 5 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (redacción legal precedente) una supuesta inaplicación al caso de la jurisprudencia que determina la caducidad del plazo de la opción de compra y el modo de ejercitar válidamente el derecho de opción de compra. No es cierto, como afirma la parte que recurre, que el derecho del optante haya caducado por haberse reclamado ante los tribunales de justicia después de haber vencido el plazo por el que se estipuló la vigencia de la opción de compra. Por el contrario, según resalta en su fundamentación jurídica, aceptada por la sentencia impugnada, la sentencia de primera instancia, se estableció el plazo de un año para el ejercicio del derecho, por lo que había de actuarse antes del día dos de enero de 1989, como así aconteció ya que el día 13 de diciembre de 1988, requirió por conducto notarial el actor a los demandados, a efectos de comunicarles y dejar constancia del ejercicio del derecho de opción, depositando un cheque a favor de los demandados por importe de 4.020.000 pesetas, dado que a la fecha del requerimiento se había abonado por el concepto de rentas la suma de 480.000 pesetas, si bien con posterioridad, como reconoce el actor, le fue devuelta por los demandados la última mensualidad (diciembre de 1988).

SEGUNDO.- Así pues, según establece la meritada sentencia, de los hechos acreditados, se desprende, que el derecho de opción se ejercitó en tiempo oportuno, puesto que en fecha 13 de diciembre de 1988 el optante practicó requerimiento notarial a los demandados; concedentes expresando su inequívoca voluntad de llevar a cabo la compra, por el precio convenido, al depositar en la notaría cheque en favor de los demandados, siendo suficiente para entender recepcionada por estos la voluntad del actor, la entrega a la vecina de su misma planta Dª Lourdes , de la cédula de notificación con obligación de entrega a aquellos, pues con ello no solo se cumple lo dispuesto en el Reglamento Notarial sino las exigencias del artículo 261 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuanto resulten de posible aplicación al Sr. Notario según su ministerio; practicado el requerimiento y siendo voluntad recepticia la de llevar a cabo la compra, la recepción por los demandados ha de entenderse desde que se entregó la cédula de notificación por el Sr. Notario a su vecina; por tanto, y no habiendo caducado el plazo convenido al ejercitarse el derecho de opción, concertada la cosa y el precio, la opción ha de dar paso a la compraventa, que si no se cumplimentó en ejecución del contrato de opción, fue sencillamente porque los demandados no quisieron, conducta que se revela a través de la devolución de la última mensualidad abonada por el actor como precio del arrendamiento (diciembre de 1988). La opción de compra obliga al concedente a realizar la venta en favor del optante si este usa dentro del plazo pactado, su derecho de opción (sentencia 21 de octubre de 1974 y 4 de julio de 1980).

TERCERO.- Debe rechazarse, consecuentemente, la propuesta interpretativa del recurrente, pues aunque ha de admitirse que la opción de compra es una figura "sui generis" con sustantividad doctrinal propia, (sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1922), su concepto, de construcción jurisprudencial, está perfectamente delimitado ya que consiste en conceder al optante, 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 consumado y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, ya que basta para la perfección de la compraventa con el optante, que se le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción (sentencias, entre otras de 13 de noviembre y 22 de diciembre de 1992) (sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1994). Y también consta, con semejante claridad, que el plazo pactado como de caducidad para el ejercicio o decadencia, en su caso del derecho a optar, no se confunde con el plazo para el ejercicio con la acción ante los tribunales, pues el optante hace uso de la opción cuando utiliza alguno de los medios legalmente hábiles y eficaces para que su declaración de voluntad, dentro del plazo llegue al conocimiento del concedente u optatario (entre dichos medios se encuentra obviamente el requerimiento notarial, según resulta entre otras de la sentencia de 1 de diciembre de 1992) y, sin embargo, si ello no puede producirse porque éste obstaculiza o impide que dicha comunicación llegue a su poder ha de entenderse cumplido el expresado requisito (sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1992).

CUARTO.- En el caso, según expresa el recurrido mediante requerimiento notarial de 13 de diciembre de 1988, se dirige a los demandados anunciando su deseo expreso de ejercitar la opción, y consigna en notaría mediante cheque el precio fijado para la transmisión, acta notarial que fue objeto de notificación en regla según las prescripciones al efecto del Reglamento Notarial. La sentencia impugnada presume el conocimiento por parte de los demandados de la voluntad del actor de ejercitar su derecho, desde el momento en que rechazaron la renta correspondiente al último mes del arrendamiento (diciembre), con finalidad que indiciariamente puede considerarse dirigida a obstaculizar el ejercicio de la opción dentro del plazo establecido, por lo que, no obstante la fecha de presentación de la demanda (30 de enero de 1989), la opción se considera ejercitada con arreglo a lo estipulado, reiterando lo dicho, dentro de plazo y en los términos fijados, no debiendo confundirse ejercicio del derecho de opción, con ejercicio de la acción. Por todas las razones expuestas sucumbe el motivo.

QUINTO.- El segundo motivo que discurre por igual ordinal que el anterior acusa la infracción del artículo 1.451 del Código civil al considerar que el incumplimiento del recurrente y promitente del contrato de opción de compra solo da derecho al optante, supuesto que hubiera ejercitado en tiempo su facultad, a una indemnización de daños y perjuicios, mas no al cumplimiento forzoso de un contrato de compraventa que se prometió otorgar, pero que realmente no se había otorgado. Sin embargo, como establece la jurisprudencia en el contrato de opción de compra la compraventa futura está plenamente configurada y depende del optante únicamente que se perfeccione o no (Sentencias de 16 de abril de 1979, 4 de abril de 1987, 9 de octubre de 1987, 24 de octubre de 1991) (sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 1992), doctrina que se completa en respuesta concreta a la argumentación del motivo con la establecida por la sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1993 al recoger como la mas reciente jurisprudencia sostiene que al consistir el objeto del precontrato en una obligación de hacer, una vez requerido el obligado para que cumpla su promesa, el Juez puede tener por prestado el consentimiento y sustituirlo en el otorgamiento; cumplimiento forzoso que solo se reemplazará por la correspondiente indemnización cuando el contrato definitivo no sea posible otorgarlo (sentencias de 16 de octubre de 1965, 1 de julio de 1950, 2 de febrero de 1959, 26 de enero de 1965, 13 de diciembre de 1989). Por todo ello, el motivo fenece.

SEXTO.- La desestimación de los motivos conduce a la declaración de no haber lugar al recurso, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido (artículo 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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

FALLAMOS

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don Juan Carlos y Doña Ángela contra la sentencia de siete de octubre de mil novecientos noventa y uno, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Decimocuarta, recaída en apelación de los autos de juicio de menor cuantía número 149/89, instados por Don Iván contra los recurrentes y seguidos ante el Juzgado de Primera instancia número siete de Madrid, con imposición de costas a los recurrentes y con pérdida del depósito constituido al que se dará el destino legal; y líbrese a la mencionada Audiencia, la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación 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. José Almagro Nosete, 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.