



Roj: **STS 1440/1996** - ECLI: **ES:TS:1996:1440**

Id Cendoj: **28079110011996102119**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/03/1996**

Nº de Recurso: **2468/1992**

Nº de Resolución: **155/1996**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **EDUARDO FERNANDEZ-CID DE TEMES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Marzo de mil novecientos noventa y seis.

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 Málaga, Sección Quinta, como consecuencia de autos de juicio declarativo de menor cuantía seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº Uno de Marbella, sobre nulidad de contrato de arrendamiento y opción de compra; cuyo recurso fue interpuesto por D. Gaspar y D. Jose Augusto ; siendo parte recurrida D<sup>a</sup>. Julia , D<sup>a</sup>. Claudia , D<sup>a</sup>. Begoña , D<sup>a</sup>. Virginia y D. Lucio .

## ANTECEDENTES DE HECHO

El Procurador de los Tribunales D. Antonio Lima Marín, en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Julia , interpuso demanda de juicio de menor cuantía ante el Juzgado de Primera Instancia nº Uno de Marbella sobre anulación de contrato, siendo parte demandada D. Gaspar , D. Jose Augusto y su esposa D<sup>a</sup>. Claudia y sus hijos D<sup>a</sup>. Begoña , D<sup>a</sup>. Virginia y D. Lucio , estableciendo los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para terminar suplicando sentencia " por la que estimando íntegramente la presente demanda, declare nulo de pleno derecho el contrato de arrendamiento y opción de compra, fecha 25 de febrero de 1988 entre D. Gaspar , como arrendador y como arrendatario, D. Jose Augusto , casado con D<sup>a</sup>. Begoña y D<sup>a</sup>. Virginia , relativo a la industria de panadería, pastelería y bollería sita en Marbella denominada " DIRECCION000 ", nulidad extensiva a cualquier otro contrato que traiga causa del expresado al amparo de su estipulación "sexta" y condenando a los demandados a pasar por la anterior declaración, como también al pago de las costas".

2.- El Procurador D. Carlos Serra Benítez, en nombre y representación de D. Jose Augusto y de D. Gaspar contestó a la demanda estableciendo los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para terminar suplicando sentencia "

por la que se absuelva a mis representados de las pretensiones contenidas en la demanda planteada a instancia de D<sup>a</sup>. Julia y todo ello con expresa imposición de costas a la actora"

3.- Recibido el pleito a prueba se practicaron las que propuestas por las partes fueron declaradas pertinentes. Unidas a los autos las pruebas practicadas el Juez de Primera Instancia nº1 de Marbella dictó sentencia con fecha 24 de enero de mil novecientos noventa y uno, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Antonio Lima Marín en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Julia , debo declarar y declaro anulado el contrato de arrendamiento y opción de compra, suscrito el día veinticinco de febrero de mil novecientos ochenta y ocho por D. Gaspar como arrendador y D Jose Augusto como arrendatario, relativo a la industria DIRECCION000 , y debo condenar y condeno a los citados Sres. Lucio y D<sup>a</sup>. Claudia y sus hijos D. Jose Augusto , D<sup>a</sup>. Begoña , y D<sup>a</sup>. Virginia , a estar y pasar por esta declaración y al pago de las costas procesales".



SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de D. Gaspar y D. Jose Augusto , la Audiencia Provincial de Málaga, Sección Quinta, dictó sentencia con fecha 31 de marzo de 1992, cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Gaspar y de D. Jose Augusto contra la sentencia dictada en fecha 24 de enero de 1991 por el Juzgado de Primera Instancia nº Uno de Marbella en sus autos civiles 180/1988, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución dando por reproducidos cuantos pronunciamientos contiene en su parte dispositiva y condenando expresamente a la parte apelante al abono de las costas causadas en esta alzada.

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales D. Luis Piñeira de la Sierra en nombre y representación de D. Jose Augusto y D. Gaspar interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Málaga, Sección Quinta, de fecha 31 de marzo de 1992, con amparo en los siguientes motivos de casación: MOTIVOS DE CASACION: Primero: Se ampara en el nº 4º del art. 1692 de la LEC. por entender que la sentencia recurrida infringe la jurisprudencia imperante. Segundo: Se ampara en el nº 4 del art. 1692 de la LEC. por entender que la jurisprudencia impugnada infringe los arts. 1281, 1285, 1287 del Cc.. Tercero: Se ampara en el nº 4º del art. 1692 del Cc. por considerar que dicha resolución infringe el art. 1309 a 1313 del Cc.

2.- Admitido el recurso y no habiéndose solicitado por ninguna de las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 19 de febrero de mil novecientos noventa y seis, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. EDUARDO FERNÁNDEZ-CID DE TEMES

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La cuestión litigiosa de que dimana el presente recurso es sencilla: D<sup>a</sup>. Julia solicitó se declarase la nulidad del contrato de arrendamiento y opción de compra otorgado sin su consentimiento, el 25 de febrero de 1988, entre su marido D. Gaspar y su hijo D. Jose Augusto , cuyo objeto era la industria ganancial de panadería, pastelería y bollería denominada " DIRECCION000 ", sita en Marbella; comprendía la nave industrial construida sobre las parcelas nºs NUM000 y NUM001 del Polígono " DIRECCION001 ", instalaciones, maquinaria, enseres, etc. y el Edificio de la c/ DIRECCION002 nº NUM002 de Marbella, con planta de suministro, planta NUM003 , NUM004 y NUM005 , salvo la vivienda de los propios cónyuges y un local ocupado por otro hijo, D. Ismael ; el precio del arrendamiento era de 200.000 ptas. mensuales, revisables conforme al índice del coste de la vida; el plazo de 25 años, durante los cuales el arrendatario podría ejercitar en cualquier momento la opción de compra, por precio de noventa millones, incrementados también, con el transcurso del tiempo, con base en el índice del coste de vida al tiempo del ejercicio, pero "en ningún momento podría entenderse que las mensualidades pagadas por el arrendatario hasta el momento de ejercitar la opción pudieran ser imputables al precio del arrendamiento" (sic). Como en la cláusula sexta se estableciese que "aún cuando a lo largo del contrato y en la comparecencia aparece como arrendatario D. Jose Augusto , tan pronto se constituya la Sociedad con la denominación DIRECCION003 , ó otra en el supuesto de que ésta figure inscrita ya en el Registro de Sociedades, todos los derechos y obligaciones dimanantes del arrendamiento y opción de compra, se entenderán contraídas en favor de dicha Entidad Mercantil" y que "no obstante, para que la subrogación tenga lugar, es preciso que su capital social esté suscrito exclusivamente por D. Jose Augusto , D<sup>a</sup>. Claudia y sus hijos, en la proporción que libremente decidan", D<sup>a</sup>. Julia demandó, igualmente, a dicha esposa de D. Jose Augusto e hijos de ambos, que se mantuvieron en rebeldía.

Opuestos los dos otorgantes del contrato, el Juzgado de Primera Instancia acogió íntegramente la demanda, por tratarse de un acto de disposición que requería el consentimiento de ambos cónyuges ( art. 1322 y 1377 del Cc.), dada la larga duración del arrendamiento, la edad del arrendador (77 años) e ir unido aquél a la opción de compra.

Apelada la sentencia, fué confirmada por la Audiencia, ante la ausencia de consentimiento de la esposa y la íntima relación entre el arrendamiento y la opción de compra concertados sobre la industria, lo que hacía inviable la subsistencia de aquél, a pesar de declarar nula la segunda.

Recurren en casación D. Gaspar y D. Jose Augusto .

SEGUNDO.- Los tres motivos del recurso se amparan procesalmente en el nº 4º del art. 1692 LEC., según la redacción introducida por la Ley 10/92, que es la aplicable.

El primero denuncia que el fallo infringe la jurisprudencia al afirmar que la opción de compra constituye un acto de disposición y cita al efecto la sentencia de esta Sala de 9 de octubre de 1987, en cuanto entiende que el nacimiento de la opción no supone un acto de disposición y que solo lo será cuando se compele al obligado unilateralmente a cumplir el contenido del derecho de opción, de manera que al ser también el arrendamiento acto de Administración, el contrato litigioso es válido, por aplicación del art. 1384.



El motivo tiene que ser desestimado, pues es bien sabido que una sola sentencia no crea doctrina legal y resulta insuficiente para amparar la casación ( SS. de 12 y 28 de junio de 1962, 21 de mayo de 1963, 22 de octubre de 1966, 7 de mayo de 1968 y 29 de junio de 1970). Por otra parte, son requisitos para la aplicación de la jurisprudencia: varias sentencias conformes, más de una; sustancial analogía entre los hechos de las sentencias precedentes y los del supuesto enjuiciado; que los supuestos ya resueltos y el nuevo postulen la aplicación de la misma norma; es decir, que la ratio decidendi sea la misma sin consideración a los argumentos circunstanciales o dictum ( S. de 15 de febrero de 1982); y ocurre en el caso contemplado por la sentencia que fundamenta el motivo examinado que se trataba del ejercicio de una tercería de dominio, basada en un derecho de opción, no dándose lugar a ella, no por lo recogido por el hoy recurrente, que figura en su fundamento tercero, sino por lo razonado en los dos anteriores, esencialmente en cuanto dicen que "...la anotación preventiva de embargo se produjo el 9 de octubre de 1981 y la opción se ejercitó el 15 de octubre de 1982 y sólo hasta el 29 de octubre siguiente no se presentó la escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad; y porque, en definitiva, la sentencia firme de remate se produjo el 30 de junio de 1981 a la par que la opción, en su última prórroga, se produjo en escritura de 30 de septiembre de 1983"; y sigue diciendo la sentencia comentada " Finalmente. Hay que tener en cuenta que al haberse ejercitado el derecho de opción en fecha 15 de Octubre de 1982, su ejercicio fue extemporáneo y fuera del plazo establecido en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario, es decir, cuando ya habían transcurrido cuatro años a contar del nacimiento del derecho de opción en escritura de 4 de noviembre de 1977 y se encontraba en el quinto año de prórroga establecido en la escritura de 30 de septiembre de 1981, a contar desde el 4 de noviembre de 1977". Concluyendo: la sentencia de apoyo, de 9 de octubre de 1987, no guarda sustancial analogía entre sus hechos y los del caso ahora enjuiciado; tampoco se postulaba la aplicación de la misma norma que ahora (allí se trataba del art. 1923 nº 4 del Cc.); los obiter dictum no pueden dar lugar a la casación y la circunstancial afirmación de que la opción de compra no constituye acto dispositivo choca con reiterada y constante jurisprudencia en sentido contrario, queriendo significar, quizá, que su simple concesión y antes del ejercicio por el optante no transmitía la propiedad de la cosa, lo que sí es cierto.

Por el contrario, tal y como recoge la S. de 23 de diciembre de 1991, es doctrina de esta Sala que 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.

Todo cuanto antecede hace perecer el motivo, como se anunció al principio.

TERCERO.- El motivo segundo considera infringidos los arts. 1281, 1285 y 1287 del Cc., "ya que de la interpretación gramatical, sistemática o finalista del contrato no se puede llegar a la conclusión de que estemos en presencia de un contrato mixto, complejo e inseparable", pues "las partes quisieron concertar, en un mismo documento, dos contratos perfectamente autónomos e independientes y ello sin perjuicio de su denominación como contrato de arrendamiento de industria con opción a compra". El motivo mantiene, en fin, que lo nulo será el contrato de opción, pero que el arrendamiento es independiente y puede subsistir como válido, aunque se reconoce que "es cierto que al consultar la jurisprudencia hemos encontrado multitud de sentencias en las que se consideraba inseparable la opción de compra del arrendamiento en contratos similares al que nos ocupa".

Bastaría la última afirmación para desestimar el motivo. Además, sobre no determinarse con claridad y precisión en que sentido se infringen los preceptos citados (el art. 1281 contiene dos párrafos previstos para supuestos distintos, por lo que ha de concretarse a cual de ellos se alude; y el 1287 tiende a completar el contrato, extendiéndolo a lo que suele establecerse y por ello se cree innecesario consignar, sin que aquí se nos aclare cual es ese uso o costumbre, no probado, que se ha omitido por presuponerse; y el 1285, en cuanto contiene la interpretación sistemática, es precisamente el empleado por la sentencia recurrida), la Audiencia deduce la íntima relación entre el arrendamiento y la opción de compra del propio clausulado: tiempo de duración; posibilidad para el arrendatario de usar durante todo él su derecho de opción; subrogación en el arrendamiento y, como consecuencia en el derecho de opción, de una sociedad que se formaría por los parientes del arrendatario; redacción del expositivo II..... Todo ello, efectivamente, nos lleva a que en su total conjunto se configura un tipo contractual complejo o mixto, de naturaleza inseparable por la libre voluntad de los contratantes ( art. 1255 del Cc.), de manera que la reconversión en un mero arrendamiento desnivelaría el equilibrio de las prestaciones, cual, ciertamente, tiene establecido la jurisprudencia de esta Sala (ver como simple ejemplo, S. de 26 de enero de 1994). Y tampoco se olvide la reiterada y constante jurisprudencia, por ello de ociosa cita, establecedora de que la interpretación de los contratos es facultad privativa de los Tribunales de instancia, cuyo criterio ha de prevalecer a menos que se demuestre ser ilógica o absurda, lo que no puede predicarse del caso que nos ocupa, y sin que pueda sustituirse con el criterio del recurrente la interpretación realizada por dichos Tribunales.

Pero hay más: tanto el art. 1377 cuando se refiere a actos de disposición a título oneroso, como el 1384 en su alusión a actos de administración, contemplan conceptos económicos, más que aspectos de pura técnica jurídica, por lo que han de considerarse actos de disposición sobre bienes gananciales los que afectan gravemente, con carácter duradero o extraordinario, al aprovechamiento de los mismos, de manera que el arrendamiento por 25 años, realizado por una persona de 77 sobre bienes gananciales, ha de estimarse, a efectos del art. 1322 del Cc., como acto de disposición, prescindiendo incluso de su íntima conexión con la opción de compra, de la que no se puede desarticular.

Por último, tampoco puede olvidarse la abundante jurisprudencia recaída sobre el art. 1548 del Cc., establecedora de que el arrendamiento por más de seis años excede el ámbito o los límites de la mera administración (SS., por ejemplo, de 9 de junio 1913, 2 de julio 1924, 18 de diciembre de 1973, 12 de noviembre de 1987 y 30 de marzo de 1987).

CUARTO.- El último motivo, en fin, parece anunciar, incluso, un posterior fraude de ley, pues pretende que, de anularse ambos contratos por su íntima conexión, el arrendamiento habría de entenderse ratificado tácitamente al recurrir ambos contratantes, y otro pronunciamiento "no tendría virtualidad alguna ni para arrendador-arrendatario, ni para el otro cónyuge litigante, puesto que acto seguido y en los mismos términos, excluyendo la opción, D. Gaspar y D. Bernardo concertarían un nuevo contrato de arrendamiento frente al cual no cabría oponer la sentencia definitiva recaída en autos" (el motivo denuncia infracción de los arts. 1309 a 1313 del Cc.)

El motivo prescinde de cuanto se ha dicho sobre el arrendamiento en sí mismo considerado, de lo dispuesto en los arts. 1322, 1375 (cogestión y codisposición de los bienes gananciales) y 1377 del Cc., así como del art. 1302, pues también la esposa, que ejercita la acción, vendría obligada, a más de que la acción de nulidad de los contratos pueden ejercitarla los terceros perjudicados por los mismos, dado que el art. 1302 no lo prohíbe (Ss. de 26 de noviembre de 1946 y 26 de octubre de 1962), todo lo cual implica que la ratificación o confirmación que haría falta sería la del cónyuge de cuyo consentimiento se prescindió, que es precisamente quien ejercitó, cual se ha dicho, la acción de nulidad.



QUINTO.- Por imperativo legal ( art. 1715, párrafo último, de la LEC.) las costas han de imponerse a los recurrentes, con pérdida del depósito constituido, al que se dará el destino legal.

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 el Procurador D. Luis Piñeira de la Sierra, en nombre y representación de D. Jose Augusto y D. Gaspar , contra la sentencia dictada, en 31 de marzo de 1992, por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Málaga; condenamos a dichos recurrentes al pago de las costas; decretamos la pérdida del depósito constituido; y a su tiempo, comuníquese esta resolución a expresada Audiencia, devolviéndole los autos y rollo de Sala que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL; EDUARDO FERNANDEZ-CID DE TEMES; JOSE ALMAGRO NOSETE.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Eduardo Fernández-Cid de Temes, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala NUM004 del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CERSO