

Roj: **STS 3750/2015** - ECLI: **ES:TS:2015:3750**Id Cendoj: **28079110012015100463**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **01/09/2015**Nº de Recurso: **2348/2013**Nº de Resolución: **445/2015**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a uno de Septiembre de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Gerona, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 155/03, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Figueres; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **Cadaqués Arts, S.A.**, representada ante esta Sala por la Procuradoras de los Tribunales doña Susana Linares Gutiérrez; siendo parte recurrida **don Pablo Jesús**, representado por el Procurador de los Tribunales don Emilio jMartínez Benítez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Pablo Jesús contra la entidad mercantil Cadaqués Arts, S.A.

**1.-** 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 "... dicte sentencia estimando íntegramente las peticiones contenidas en esta demanda y se declare la validez de la opción de compra ejercitada por la demandante en fecha 25 de julio de 2000. Consecuentemente, se declare que la compraventa es firme, perfecta y en estado de ejecución, y se obligue a la demandada al otorgamiento en escritura pública de la compraventa del Hotel La Residencia.- Tenga por admitida toda la documentación que se acompaña a la presente demanda.- Imponga las costas procesales a la parte demandada por la evidente temeridad al provocar la presentación de dicha reclamación judicial."

**2.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte "... sentencia desestimando íntegramente la demanda, con condena en costas"; al tiempo que formulaba reconvencción, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado "... Sentencia en que: 1º Se declare la nulidad e ineficacia del contrato de arrendamiento con opción de compra fechado a 1 de enero de 1995 y que es objeto de este procedimiento, condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración, y entregar de forma inmediata la posesión del inmueble a mi mandante en el breve plazo que el Juzgado le conceda para ello, con apercibimiento de lanzamiento en su costa en caso contrario.- 2º Subsidiariamente, para el caso que dicho contrato sea declarado válido y subsistente, y perfeccionada la compraventa derivada del ejercicio del derecho de opción de compra: a) Se declare rescindida la venta del inmueble por lesión en más de la mitad del precio justo, atendido el valor de la finca vendida, al tiempo de celebrarse el contrato de compraventa, o sea, el 7 de julio de 2000.- b) Se condene al demandado a estar y pasar por esta declaración y a restituir a mi principal plenamente la propiedad de la finca, con entrega de la posesión a mi mandante del inmueble y apercibimiento de lanzamiento en caso contrario; todo lo anterior, sin perjuicio de que en el plazo que prudencialmente se conceda al demandado por este Juzgado pueda éste evitar la rescisión pagando su precio justo junto con sus intereses



sobre el mismo computados desde el 7 de julio de 2000, fecha en que se comunicó el ejercicio de la opción.- 3º Se condene al demandado al pago de las costas del procedimiento."

**3.-** Dado traslado de la reconvenición a la parte actora, por la representación de la misma se contestó, en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que "... dicte Sentencia acordando la desestimación íntegra de la demanda reconvenicional presentada de adverso, con imposición de costas a la demandante reconvenicional."

**4.-** Convocadas las partes a la audiencia previa, las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia.

**5.-** El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 4 de enero de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Se estima íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales Sr. Narcís Jucglà, en nombre y representación de D. Pablo Jesús , contra Cadaqués Arts, S.A., representado por el Procurador el Sr. Felip Fernández, y en consecuencia debo declarar y declaro la validez de la opción de compra ejercitada por la demandante en fecha 25 de julio de 2000, y debo declarar y declaro que la compraventa es firme, perfecta, y en estado de ejecución y debo obligar y obligo a la parte demandada al otorgamiento en escritura pública de compraventa del Hotel La Residencia, con expresa imposición de costas a la parte demandada.- Debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda reconvenicional interpuesta por el Procurador el Sr. Felip Fernández, en nombre y representación de Cadaqués Arts, S.A. y debo absolver a la demandada de todos los pedimentos de la demanda reconvenicional con expresa condena en costas a la demandante reconvenicional."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la demandada, y sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Gerona, dictó sentencia con fecha 5 de septiembre de 2013 , cuyo Fallo es como sigue: "Desestimar el recurso de apelación formulado por la entidad Cadaqués Arts, S.A. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia 6 de Figueres, en los autos de Procedimiento ordinario núm. 155/03, con fecha 4/1/13, y Confirmar íntegramente la misma, con imposición al apelante de las costas de esta alzada y pérdida del depósito constituido."

**TERCERO.-** El procurador don Felipe Luis Fernández Cuadrós, en nombre y representación de **Cadaqués Arts SA** , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 16 de septiembre de 2014 por el que se acordó la admisión del recurso por infracción procesal en cuanto a los motivos segundo y tercero, rechazándose el primero. El recurso de casación fue admitido en cuanto a los dos motivos que lo integran.

Los motivos de infracción procesal que han sido admitidos son los siguientes: 2º) Al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción del artículo 209, en relación con el 216 y el 218.2, ambos de la misma ley , así como los artículos 24 y 120.3 de la Constitución Española , por falta de motivación; y 3º) Al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 5.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial por infracción del artículo 24 de la Constitución Española al haber sido vulneradas las normas relativas a la valoración de la prueba testifical ( artículo 376 LEC ), pericial ( artículo 348 LEC ) y documental ( artículo 326 LEC ).

Los motivos del recurso de casación son los siguientes: 1º) Infracción de las normas que regulan la duración del contrato de opción cuando va unido a un contrato de arrendamiento, así como de la jurisprudencia; y 2º) Por infracción de las normas reguladoras y de la jurisprudencia sobre la apreciación de oficio de la caducidad en el ejercicio de la opción de compra.

**QUINTO.-** No habiendo solicitado todas las partes la celebración de vista y no considerándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 7 de julio de 2015, fecha en la que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- Los antecedentes del caso vienen dados por el hecho de que el Sr. Hipolito y su esposa Dª Dolores , junto con el hoy demandante don Pablo Jesús , constituyeron la sociedad "Cadaqués Arts, SA" -demandada- mediante escritura pública de fecha 17 de octubre de 1994.

En fecha 1 de enero de 1995 don Pablo Jesús , y don Hipolito , en dicha fecha administrador único de Cadaqués Arts SA firmaron un contrato de arrendamiento de local de negocio conocido como Hotel La Residencia, sito en Cadaqués, CALLE000 , NUM000 , esquina PLAZA000 . En virtud de lo pactado en el mismo, se cedía al Sr. Pablo Jesús la explotación y gestión del inmueble Hotel La Residencia por un período de cuatro años, a la finalización del cual se entendería prorrogado de año en año, siempre que el



arrendatario no comunicara al arrendador, con una antelación de tres meses, su voluntad de dar por finalizado el arrendamiento. Igualmente, en virtud de la cláusula adicional c) de dicho contrato de arrendamiento, Cadaqués Arts SA concedió al demandante, o sus legales herederos, una opción de compra sobre la totalidad del "Hotel La Residencia", fijándose como plazo final para hacer efectivo el derecho de opción el mes de enero de 2004, año en que se celebraba el centenario del nacimiento de Salvador Dalí -según se hacía constar expresamente en el contrato- y se fijaba el precio de compra, en caso de ejercicio de la opción, en cincuenta millones de pesetas.

En fecha 6 de julio de 2000, el demandante manifestó fehacientemente su voluntad de ejercer el derecho de opción de compra sobre el Hotel La Residencia, requiriéndose notarialmente a los Sres. Hipolito Dolores para que el día 25 de julio de 2000 se otorgara la escritura pública de compraventa.

Los Sres. Dolores Hipolito negaron la autenticidad del contrato e incluso se siguió por ello causa penal en la que resultó absuelto el hoy demandante y se declaró como hecho probado la existencia del contrato en cuestión.

Don Pablo Jesús interpuso demanda de juicio ordinario contra Cadaqués Arts SA interesando que se dictara sentencia por la que se declare la validez de la opción de compra ejercitada por el demandante en fecha 25 de julio de 2000 sobre el llamado "Hotel Residencia" de Cadaqués, frente a dicha demandada -concedente de la opción- considerándose así la compraventa firme y perfecta, condenado a la demandada al otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

El Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Figueras dictó sentencia de fecha 4 de enero de 2013 por la que estimó la demanda y declaró la validez de la opción de compra ejercitada por el demandante en fecha 25 de julio de 2000 así como que había quedado firme la compraventa, por lo que la parte demandada estaba obligada a otorgar la escritura pública de venta del Hotel La Residencia, con imposición de costas a la parte demandada. Consecuentemente con lo anterior desestimó la demanda reconvenional deducida en nombre de Cadaqués Arts SA, con imposición de costas a la demandante reconvenional.

Cadaqués Arts SA recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Gerona (Sección Primera) dictó sentencia de fecha 5 de septiembre de 2013 por la que desestimó el recurso y confirmó la resolución apelada, con imposición de costas de dicho recurso a la parte apelante.

Contra dicha sentencia ha recurrido por infracción procesal y en casación la demandada-reconviniente Cadaqués Arts SA.

### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

**SEGUNDO.-** El primero de los motivos del recurso no fue admitido, mientras que el segundo, al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se formula por infracción del artículo 209, en relación con el 216 y el 218.2, ambos de la misma ley, así como de los artículos 24 y 120.3 de la Constitución Española, por falta de motivación.

Pese a que se denuncia falta de motivación, se combate en realidad la valoración de la prueba que realiza la sentencia impugnada y así lo pone de manifiesto la parte recurrente cuando -apartado 34 de su escrito de recurso- dice que *«la sentencia recurrida sólo puede alcanzar tal conclusión -la inexistencia de prueba sobre la falta de consentimiento del Sr. Hipolito Dolores para contratar- por la vía de prescindir de la abundante prueba obrante en autos que acredita que, por más que la firma del Sr. Dolores Hipolito estampada en el documento contractual fuera auténtica, la opción de compra fue añadida con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento sin su conocimiento ni su consentimiento ....»*.

Como afirma la sentencia de esta Sala de 23 de octubre de 2013 (RCIP 1184/2011), *«solo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal quebrantaría el artículo 24 de la Constitución»* ( STC número 186/92, de 16 de noviembre ).

En este caso la sentencia impugnada pone de manifiesto los argumentos a través de los cuales llega a la solución confirmatoria de la sentencia de primera instancia, por no apreciar razones suficientes para considerar que no existió el contrato de opción cuya validez y eficacia se sostiene en la demanda. Permite por ello a las partes -y a este tribunal- conocer tales argumentos, llenando así la exigencia constitucional de motivación. En este sentido conviene precisar que una cosa es la carencia de la motivación necesaria y otra distinta que la valoración probatoria pueda ser arbitraria pues, aunque las dos hipótesis se pueden denunciar como infracciones del artículo 24 de la Constitución Española, se trata de aspectos procesales incompatibles.

La sentencia de esta Sala núm. 888/2010, de 30 diciembre, reitera que la exigencia de motivación *«se satisface con la expresión de los criterios o elementos esenciales que justifican "la ratio decidendi" y fundamentación en derecho, que en el caso es suficiente y adecuada a las cuestiones objeto de debate, sin que se incurra en error*



*patente, arbitrariedad o irrazonabilidad manifiesta. Y también debe señalarse que la lógica a que se refiere el art. 218.2 LEC es la de la argumentación - entramado argumentativo-, exposición de razones o consideraciones en orden a justificar la decisión, sin que se extienda al acierto o desacierto de las mismas, ni quepa al socaire de dicho precepto traer al campo del recurso extraordinario por infracción procesal el debate sobre las cuestiones de fondo, dentro de las que se comprenden los juicios de valor en relación con la apreciación de los conceptos jurídicos indeterminados, que corresponden al ámbito del recurso de casación.....».*

Por todo ello el motivo se desestima.

**TERCERO** .- El tercer motivo de infracción procesal viene formulado al amparo del artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 5.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial , por infracción del artículo 24 de la Constitución Española , al haber sido vulneradas las normas relativas a la valoración de la prueba testifical ( artículo 376 LEC ), pericial ( artículo 348 LEC ) y documental ( artículo 326 LEC ).

La propia formulación del motivo pone de manifiesto su finalidad de situar a este tribunal en el ejercicio de una tercera instancia a efectos de que revise la totalidad de la prueba practicada -testifical, pericial y documental- y contraste la valoración probatoria llevada a cabo por la Audiencia con la que se estimara ahora como más oportuna, lo que desde luego excede del ámbito propio del recurso extraordinario.

La revisión de la valoración probatoria no está expresamente prevista en ninguno de los motivos de infracción procesal recogidos en el artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . Dicha valoración sólo puede, excepcionalmente, ser denunciada como infracción procesal por la existencia de un error patente o arbitrariedad ( SSTS de 20 de junio de 2006 y 17 de julio de 2006 ) , o por la concreta infracción de una norma tasada de valoración de prueba ( SSTS de 16 de marzo de 2001 , 10 de julio de 2000 , 21 de abril de 2005 , entre otras). En defecto de todo ello la valoración de la prueba es función de la instancia y es ajena a las potestades de casación (27 de mayo de 2007, RC n.º 2613/2000, 15 de abril de 2008, RC n.º 424/2001). En igual sentido, la sentencia núm. 231/2013, de 25 marzo (Rec. núm. 1461/2009 ) , con argumentos que resultan de plena aplicación al presente caso, dice que *«con el recurso se pretende someter a esta Sala una alternativa a la valoración de la prueba hecha en la sentencia recurrida, en la que se dé prevalencia a aquellos datos que son favorables a la pretensión de la recurrente, lo que implicaría que esta Sala tuviera que revisar en su conjunto la prueba practicada, imposible en el recurso extraordinario por infracción procesal, que no constituye una tercera instancia ( STS de 29 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 7259) , RC n.º 1417/2005 ) , cuya naturaleza extraordinaria impide, si no se demuestra de modo patente la existencia de una infracción de las reglas del discurso lógico aplicables al proceso, tratar de desvirtuar una apreciación probatoria mediante una valoración conjunta efectuada por el propio recurrente para sustituir el criterio del tribunal por el suyo propio ( SSTS de 9 de mayo de 2007, RC n.º 2097/2000 , 27 de mayo de 2007, RC n.º 2613/2000 , 15 de abril de 2008, RC n.º 424/2001 , 30 de junio de 2009, RC n.º 1889/2006 , 29 de septiembre de 2009 ....».*

Por otra parte, no cabe apreciar arbitrariedad alguna en la valoración efectuada por la Audiencia pues, como señala la sentencia de esta Sala núm. 987/2011, de 11 enero , *« existe arbitrariedad en el actuar judicial cuando no se dan razones formales ni materiales, o cuando, aun constatada la existencia formal de una argumentación, la resolución resulte fruto del mero voluntarismo judicial o expresa un proceso deductivo "irracional o absurdo", de modo que, en tales casos, "la aplicación de la legalidad sería tan solo mera apariencia" (en tal sentido, entre otras, SSTC 105/2006, de 3 de abril ; 41/2007, de 26 de febrero ; y 157/2009, de 29 de junio ).....».* Se podrá sostener que caben otras posibilidades de apreciación probatoria, pero en absoluto que la sostenida por la sentencia impugnada sea arbitraria o ilógica.

Por ello el motivo ha de ser desestimado.

### **Recurso de casación**

**CUARTO**.- El primer motivo de casación, que no precisa adecuadamente la norma que considera infringida faltando a la exigencia del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , se formula por infracción de las disposiciones que regulan la duración del contrato de opción cuando va unido a un contrato de arrendamiento, con cita de doctrina jurisprudencial que afirma vulnerada.

Viene a sostener la parte recurrente que cuando se ejerció la opción por el demandante en el año 2000 la misma había caducado, pese a que aparecía concedido el derecho de opción de compra hasta 2004, ya que estaba en relación con un contrato de arrendamiento cuya vigencia se extendía sólo hasta el fin de 1998.

Tal conclusión no puede ser aceptada ya que no sólo se había establecido un plazo para el posible ejercicio de la opción hasta el año 2004 -que en forma alguna se había cumplido- sino que además el arrendamiento se prorrogaba por años desde su vencimiento en 1998 por simple voluntad del arrendatario.



Las sentencias que cita la parte recurrente en apoyo de su tesis no contienen doctrina que resulte de directa aplicación al presente caso.

La núm. 557/2010, de 14 septiembre, se refiere a un supuesto en que la opción se había concedido por plazo de un año, siendo así que la tácita reconducción del arrendamiento que la acompañaba no implicaba lógicamente que se extendiera correlativamente el plazo de ejercicio de la opción.

Por su parte, la sentencia núm. 495/2010, igualmente citada como fundamento del interés casacional alegado, se refiere también al improcedente ejercicio de la opción una vez caducada, pues en tal caso la fecha límite de ejercicio era el 28 de febrero de 2000 y se intentó en fecha 5 de febrero de 2004, afirmando la sentencia que no se prorroga el plazo de ejercicio de la opción por el mero hecho de que continúe el arrendamiento.

En consecuencia las dos sentencias citadas contemplan casos inversos al ahora planteado y la doctrina de las mismas en forma alguna apoya los argumentos de la parte recurrente.

Por ello el motivo se desestima, lo que deja sin objeto el segundo que, faltando también a la exigencia de precisar la norma que se considera infringida, afirma que se han vulnerado las reglas sobre la apreciación de oficio de la caducidad en el ejercicio de la opción de compra y la jurisprudencia sobre dicha cuestión, ya que al estimar que la caducidad del derecho de opción no se había producido carece de efecto alguno el que dicha caducidad pudiera o no apreciarse de oficio.

#### **Costas**

**QUINTO.-** De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de ambos recursos deben ser impuestas a la parte recurrente. También procede acordar la pérdida de los depósitos constituidos de conformidad con la Disposición Adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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 a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de **Cadaqués Arts SA** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Gerona (Sección 1ª) de fecha 5 de septiembre de 2013, en Rollo de Apelación nº 239/13 dimanante de juicio ordinario número 155/03, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Figueras, en virtud de demanda interpuesta por **don Pablo Jesús** contra la hoy recurrente, que formuló reconvención, la que **confirmamos** y condenamos a dicha recurrente al pago de las costas causadas por ambos recursos, con pérdida de los depósitos constituidos para su interposición.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller**, 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.