



Roj: **STS 6092/1989 - ECLI:ES:TS:1989:6092**

Id Cendoj: **28079110011989100710**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/11/1989**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO BARCALA TRILLO-FIGUEROA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

. 802.-Sentencia de 6 de noviembre de 1989

PONENTE: Magistrado Excmo. Sr. don Alfonso Barcala Trillo Figueroa.

PROCEDIMIENTO: Juicio declarativo ordinario de menor cuantía.

MATERIA: Derecho de opción: Efectos registrales.

NORMAS APLICADAS: Artículos 1.255 y 1.281 del Código Civil .

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencia de 30 de noviembre de 1988.

DOCTRINA: El derecho de opción no pierde su naturaleza personal por la circunstancia de que permita su inscripción el artículo 14 del Reglamento Hipotecario , pues esa permisión solo representa el aspecto registral para el caso de que accediera al Registro.

En la villa de Madrid, a seis de noviembre de mil novecientos ochenta y nueve.

En los autos de juicio declarativo de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia artículo 1 de San Sebastián, por don Jesús María , don Íñigo , don Juan Enrique , don Plácido y doña Rebeca , mayores de edad, todos ellos vecinos de San Sebastián, contra doña Marisol y doña Sofía , mayores de edad, soltera y casada, respectivamente, y vecinas de San Sebastián, y seguidos en apelación ante la Sala de lo Civil de la Excelentísima Audiencia Territorial de Pamplona, que ante nos penden en virtud del recurso de casación, interpuesto por los demandados don Jesús María , don Íñigo , don Juan Enrique , don Plácido y doña Rebeca , todos ellos representados por el Procurador de los Tribunales don Ignacio Corujo Pita, bajo la dirección del Letrado don Francisco Sancho Rebullida, habiendo comparecido la parte recurrida, doña Marisol y doña Sofía , representadas por el Procurador don José Dorremochea Aramburu, bajo la dirección del Letrado don Juan Antonio Guitón Ballesteros.

Antecedentes de hecho

Primero: El Procurador don Plácido , en representación de don Jesús María , formuló ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de San Sebastián, demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra doña Marisol y doña Sofía sobre declaración de derechos , y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso terminó suplicando que teniendo por presentado este escrito con sus documentos y copias de todo ello, se sirviera admitirlo y como se solicitaba tuviera por interpuesta demanda de juicio de menor cuantía en nombre de su comitente, contra doña Marisol y doña Sofía , sobre declaración de derechos, y previos los trámites legales pertinentes dicte sentencia por la que se declare: a) Perfeccionada la compraventa del piso principal izquierda del núm. NUM000 de la calle DIRECCION000 de San Sebastián, en virtud del ejercicio de opción de compra efectuado por el demandante, de forma fehaciente y dentro del plazo estipulado, b) La obligación de las demandadas a proceder a la segregación de la finca matriz (piso principal del núm. NUM000 de la DIRECCION000 de San Sebastián) el piso objeto de opción, que ha quedado identificado como piso principal izquierda del núm. NUM000 de la DIRECCION000 de San Sebastián, con



una superficie aproximada de 100 metros cuadrados y que linda: al norte, en parte con el núm. NUM001 de la DIRECCION000 y en parte con patio de la casa; sur, con el núm. 2 de la calle Larramendi y hueco de escalera y piso principal derecha del núm. NUM000 de la DIRECCION000 ; este, con el piso antes mencionado, y oeste, con la DIRECCION000 . c) La obligación de las demandadas a otorgar escritura de venta a favor de mi mandante, previo pago del precio estipulado del piso previamente segregado y que ha quedado ya identificado, d) Se condene a las demandadas al pago de las costas judiciales.

Segundo: Admitida la demanda y emplazada la demandada doña Marisol y doña Sofía , compareció en los autos en su representación la Procuradora doña Beatriz Lizaur Suquía, que contestó a la demanda y tras alegar los hechos y fundamentos de Derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado tenga por presentado este escrito, por contestada la demanda y, previos los trámites legales de rigor y el recibimiento del juicio a prueba, dicte en su día sentencia en la que desestimándose la demanda se absuelva a mis representadas doña Marisol y doña Sofía los pedimentos de la misma, con imposición al demandante de las costas causadas.

Tercero: Convocadas las partes a la comparecencia establecida en el art. 691 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ésta se celebró el día señalado, con asistencia de las partes sin avenencia.

Cuarto: Recibido el pleito a prueba se practicó las que propuestas por las partes fue declarada pertinente.

Quinto: Unidos a los autos las pruebas practicadas se convocó a las partes a comparecencia poniéndolas, mientras tanto, las pruebas de manifiesto en Secretaría para que hicieran un resumen de las mismas, lo que verificaron en tiempo y forma, quedando los autos en poder del señor Juez para dictar sentencia.

Sexto: La Procuradora doña Beatriz Lizaur Suquía, en representación de doña Marisol y doña Sofía formuló ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de San Sebastián, demanda de menor cuantía contra don Jesús María , don Íñigo , don Juan Enrique , don Plácido y doña Rebeca , estableciendo los hechos y fundamentos de Derecho aplicables al caso, y suplicaba al Juzgado tuviera por causada la petición de acumulación de los dos citados juicios de menor cuantía, acordando la suspensión anunciada y previos los trámites pertinentes, acuerde la acumulación solicitada.

Séptimo: Admitida a trámite la nueva demanda se emplazó a los demandados don Jesús María , don Íñigo , don Juan Enrique , don Plácido y doña Rebeca y se acordó la suspensión del trámite de los anteriores autos seguidos ante este mismo Juzgado hasta que el nuevo estuviera en el mismo estado. Habiendo comparecido el Procurador don Plácido en representación de los demandados contestó a la demanda oponiendo a la misma los hechos y fundamentos de Derecho que estimó de aplicación al caso, y terminó suplicando se dicte sentencia desestimando la demanda y las pretensiones de la parte actora y se dicte sentencia por la que se declare: a) Perfeccionada la compraventa del piso principal izquierda del núm. NUM000 de la DIRECCION000 de San Sebastián en virtud del ejercicio de opción de compra efectuado por el demandante, de forma fehaciente y dentro del plazo estipulado.) La obligación de las señoras Sofía Marisol de proceder a la segregación de la finca matriz (piso principal del núm. NUM000 de la DIRECCION000 de San Sebastián) el piso objeto de opción que ha quedado identificado como piso principal izquierda del núm. NUM000 de la DIRECCION000 de San Sebastián, con una superficie aproximada de 100 metros cuadrados y que linda: al norte, en parte con el núm. NUM001 de la DIRECCION000 y en parte con patio de la casa; sur, con el núm. NUM002 de la calle DIRECCION001 y hueco de escalera y piso principal derecha del núm. NUM000 de la DIRECCION000 ; este, con el piso antes mencionado, y oeste, con la DIRECCION000 . c) La obligación de las demandadas a otorgar escritura de venta a favor del señor Jesús María , previo pago del precio estipulado del piso previamente segregado y que ha quedado ya identificado, d) Se condene a las demandantes al pago de las costas judiciales. Por otro lado interesaba el recibimiento del pleito a prueba.

Octavo: El señor Juez de primera Instancia núm. 1 de San Sebastián, don Luis Blas Sulueta, dictó Sentencia de fecha 7 de marzo de 1987 cuyo Fallo es como sigue: «Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador don Plácido en nombre de don Jesús María , contra doña Marisol y doña Sofía , representadas por la Procuradora doña Beatriz Lizaur Suquía, debo absolver y absuelvo a las mismas de las peticiones contra ellas deducidas. Y estimando en parte la demanda deducida por estas últimas contra don Jesús María , don Íñigo , don Juan Enrique , don Plácido y su esposa doña Rebeca , representadas por el Procurador don Plácido , debo declarar y declaro resuelto el contrato privado de opción de compra de fecha 20 de noviembre de 1984; sobre la vivienda principal izquierda de la DIRECCION000 núm. NUM000 de San Sebastián, suscrito entre doña Marisol y doña Sofía por una parte y don Jesús María , don Jesús María , don Juan Enrique , don Plácido de otra; así como el del arrendamiento subsiguiente. 2º Que debo condenar y condeno a los demandados a estar y pasar por esta declaración y a desalojar la vivienda principal izquierda de la DIRECCION000 NUM000 de esta ciudad, dejándola libre y expedita en favor de las demandantes, con



apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo voluntariamente, absolviendo a dichos demandados del resto de las peticiones, y todo ello sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes».

Noveno: Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por la representación de los demandantes reconvenidos y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona, integrada por los ilustrísimos señores don José María Irigaray Undiano, don Rafael Ruiz de la Cuesta Cascajares y don Jesús María Rodríguez Ferrero, dictó Sentencia con fecha 31 de diciembre de 1987 con la siguiente parte dispositiva: «Debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto en las presentes actuaciones por la representación procesal de los apelantes-demandantes (reconvenidos) (a) don Jesús María , (b) don Íñigo , (c) don Juan Enrique , (d) don Plácido y (e) doña Rebeca , y debemos estimar y estimamos la adhesión al mismo formulada por las apeladas-demandadas (reconvinientes), doña Marisol y doña Sofía contra sentencia dictada en primer grado en las mismas por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de San Sebastián, de fecha 7 de marzo de 1987 , la que debemos confirmar y confirmamos en lo principal, en cuanto se desestima aquel recurso y la revocamos parcialmente, en cuanto se estima la adhesión al mismo, y en consecuencia, y con desestimación total de la demanda del proceso núm. 458/86, interpuesta por (a) don Jesús María , frente a las demandadas doña Sofía y doña Marisol , debemos absolver y absolvemos a éstas de la pretensión contenida en dicha demanda, sobre efectividad y perfeccionamiento del contrato de opción de compraventa de 20 de noviembre de 1984 sobre el piso izquierda, principal, del núm. NUM000 de la DIRECCION000 , de San Sebastián, y con estimación total de la demanda del proceso acumulado núm. 740/86, interpuesta por las señoras Sofía Marisol frente a (a) y (b) don Íñigo , (c) don Juan Enrique , (d) don Plácido y (e) doña Rebeca , debemos declarar y declaramos la resolución, por incumplimiento, de dicho contrato, y de la subsiguiente relación arrendaticia prevista del local, que deben desalojar, a la libre disposición de aquéllas, las demandadas, bajo apercibimiento de lanzamiento, y a los que debemos condenar y condenamos, por la ocupación injustificada del local desde que terminó el derecho de opción, a pagar a las actrices 120.000 ptas., al mes, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, hasta que efectivamente cese la ocupación, y a los intereses legales de dichas cantidades, de las producidas antes de demanda, desde la interpelación judicial, y de las demás desde que resultaron vendidas. Con expresa imposición de las costas de primer grado a los litigantes vencidos, y de las del recurso principal a los recurrentes, y sin determinación sobre las de adhesión. Una vez sea firme la presente resolución, contra la que cabe recurso de casación, se devolverán los autos originales al Juzgado de procedencia, con la ejecutoria, para su cumplimiento».

Décimo: El día 11 de marzo de 1988 el Procurador don Ignacio Corujo Pita, en representación de los demandantes, ha interpuesto recurso de casación contra sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial de Pamplona con apoyo en los siguientes motivos:

Motivo primero: Infracción por la Sala de Instancia de los arts. 1.255 y 1.281 del Código Civil . Al amparo del núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Motivo segundo: Infracción por la Sala de Instancia de los arts. 6, párrafo 2.º: 1.112 y 399 (por inaplicación) y de los 1.137 y 1.138; 1.209 y 1.210 (por inaplicación indebida), todos ellos del Código Civil. Al amparo del núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Motivo tercero: Infracción por la Sala de Instancia de los arts. 1.209, párrafo segundo, y 1.210 del Código Civil. Al amparo del núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Motivo cuarto: Error padecido por la Sala de Instancia en la apreciación de la prueba, basado en documentos que obran en autos y demuestran la equivocación del Juzgador, sin que resulten contradichos por otras pruebas. Al amparo del núm. 4.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Undécimo: Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de la vista con citación de las partes.

Ha sido Ponente el Excmo. Sr. magistrado don Alfonso Barcala Trillo Figueroa.

Fundamentos de derecho

Primero: como antecedentes fácticos a destacar en el presente recurso son los siguientes: que en 20 de noviembre de 1984, reunidos, de una parte, doña Marisol y doña Sofía , y de otra don Jesús María , don Íñigo , don Juan Enrique , don Plácido , suscribieron en documento privado un contrato por el que las citadas señoras prometen vender a los expresados señores uno de los dos compartimentos en que está dividido el piso principal de la casa señalada con el núm. NUM000 de la DIRECCION000 de San Sebastián, concretamente el principal derecha, cuyo frente linda con la vía pública mencionada, que viene siendo destinado a despacho profesional, concediéndose a tales señores un derecho de opción de compra al objeto de que, en el plazo de



dieciocho meses a contar desde la suscripción del documento, puedan formalizar su oferta en las condiciones establecidas o, en el caso de que no se ejercitare la opción, dar por configurada una relación arrendaticia en las condiciones, también convenidas. El precio fijado para la opción fue el de 14.000.000 ptas., a pagar al contado en el momento de su ejercicio, con otorgamiento en tal caso, de la oportuna escritura de compraventa. Se estipuló, entre otros particulares: que durante el período establecido para el ejercicio de la opción los optantes vendrán obligados a satisfacer la suma de 120.000 ptas., mensuales, y de ejercitarse, todas cuantas cantidades hayan sido satisfechas se detraerán del precio fijado, con obligación de satisfacer la diferencia; que cuantos gastos se deriven de la formalización de la escritura pública de compraventa se harán por cuenta y cargo de la parte compradora, a excepción de los devengos tributarios que correspondan a la segregación del inmueble, que le serán por cuenta de la vendedora; que para ejercitar la opción, los optantes vendrán obligados a notificarlo a la propiedad con un plazo de preaviso de dos meses, y que una vez se haya practicado la segregación de la finca sobre la que recae la opción de ejercitarse ésta, a la finca segregada se le asignará una participación independiente en los elementos comunes del inmueble. Expirado el plazo previsto para la opción sin haberse ejercitado, los optantes devendrán automáticamente en arrendatarios de la finca, regulándose dicha relación contractual por las condiciones especificadas en el documento; que en 13 de marzo de 1986 los Sres Íñigo , Juan Enrique y Plácido , por documento privado renunciaron expresamente el derecho de opción en favor del Sr. Jesús María , asimismo titular de dicho derecho; que en 15 de mayo de 1986, todos los señores mencionados, así como la esposa del Sr. Plácido , doña Rebeca , comparecieron ante Notario para que a las Sras. Sofía Marisol les fuese comunicada la voluntad del señor Jesús María de ejercitar la opción de compra concedida, y se les requiera para que aporten los documentos necesarios a la Notaría, a fin de poder prepararse la correspondiente escritura de compraventa para su firma en el día y hora que señalen las requeridas, no más tarde del 20 de los corrientes, de acuerdo con lo convenido, haciéndoles saber, también que la entrega del precio de venta se verificará en el momento de su otorgamiento, para lo cual, si las compradoras no señalasen otro día y hora, el requirente señala las once de la mañana del citado día 20 en la Notaría, donde se encontrará con el precio pactado. Practicado el requerimiento, el 20 de mayo comparecieron en la Notaría las señoras Marisol Sofía , las que, en contestación al mismo, manifestaron que no se les ha comunicado por los requirentes, dentro del plazo pactado, su voluntad de ejercitar el derecho de opción de compra, y que han dado por caducado el derecho contemplado en el documento privado de 20 de noviembre de 1984, siendo totalmente incierta la manifestación de que con fecha 13 de marzo del año en curso se había comunicado a la propiedad su voluntad de ejercitarle; que en 20 de mayo de 1986 el Sr. Jesús María compareció en la Notaría para formalizar la escritura pública de compraventa del piso, llevando el dinero para pagar la parte del precio de venta pendiente ascendente a 11.840.000 ptas., haciéndose constar que desde las nueve de la mañana en que fue abierta la Notaría hasta las doce y media horas no han hecho acto de presencia las señoras Sofía Marisol y persona alguna en nombre de las mismas; y que en 23 de mayo de 1986 las Sras. Sofía Marisol comparecieron ante Notario a fin de que a los optantes y a la Sra. Rebeca se le notifique, reiterando ya lo expuesto en la diligencia de contestación al acta de 15 de mayo, la caducidad de su derecho de opción de compra por incumplimiento del preaviso referido en la estipulación décima del contrato y se avengan a reconocer, a tenor de lo convenido en la decimoséptima, que han devenido automáticamente en arrendatarios del piso, y a cumplir con el resto del clausulado contenido en el contrato de arrendamiento. Este requerimiento fue contestado por el Sr. Jesús María el 26 de mayo, haciendo constar: que comparecía como único titular del derecho de opción, a consecuencia de la renuncia a su favor por los restantes derecho-optantes; que no se consideraba arrendatario del piso; que no satisfará la renta de 120.000 ptas., mensuales pero tenía a su disposición la cantidad de 11.840.000 ptas., pactadas como precio de la compraventa de la finca, cantidad resultante de deducir de los 14.000.000 ptas., precio de la opción, la suma de 2.160.000 ptas., correspondientes a las rentas pagadas desde el 20 de noviembre de 1984 hasta la fecha, por importe cada una de 120.000 ptas., y que no había lugar al pago de la fianza, dado que no aceptaba un contrato de arrendamiento, sino, por el contrario un derecho de opción de compra en las condiciones pactadas.

Segundo: Con base en los antecedentes relacionados, don Jesús María promovió juicio de menor cuantía contra doña Marisol y Sofía , a fin de que por sentencia se declarase, en síntesis: a) Perfeccionada la compraventa del piso, en virtud del ejercicio de opción de compra efectuado de forma fehaciente dentro del plazo estipulado, b) La obligación de las demandadas a proceder a la segregación de la finca matriz, c) La obligación de las demandadas a otorgar escritura de venta a favor del actor previo pago del precio estipulado; y d) Condena de las demandadas al pago de las costas. El conocimiento del juicio, con el núm. 458/86, correspondió al Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de San Sebastián, y a él se acumuló el, asimismo, menor cuantía núm. 740/86, promovido, a su vez, pro las expresadas señoras Sofía Marisol contra los Sres. Jesús María , Íñigo , Juan Enrique , Plácido y la esposa de éste, doña Rebeca , para que se dictase sentencia con los pronunciamientos que se exponen, también en síntesis: 1) Declarar resuelto el contrato privado de opción de compra de fecha 20 de noviembre de 1984, así como el de arrendamiento subsiguiente. 2) Condenar a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración y a desalojar la vivienda, dejándola libre y expedita a



favor de las demandantes, con apercibimiento de lanzamiento, caso de no efectuarlo voluntariamente dentro del plazo legal. 3) Condenar a los demandados a abonar conjunta y solidariamente a las demandantes la suma de 480.000 ptas., en concepto de indemnización de daños y perjuicios causados por la ocupación de la vivienda, durante los meses de junio a septiembre de 1986, a razón de 120.000 ptas., por mes, más la cantidad que resulte por los meses adicionales de la ocupación de la vivienda que realicen hasta su total desocupación, a razón de 120.000 ptas., mensuales más los intereses legales de dichas cantidades desde la interpelación judicial; y 4) Condenar a los demandados al pago de las costas causadas. El Juzgado, por Sentencia de 7 de marzo de 1987, desestimó la demanda interpuesta por don Jesús María contra doña Marisol y Sofía, a las que absolvió de las peticiones contra ellas deducidas, y estimando en parte la demanda formulada por dichas señoras contra el nombrado don Jesús María y los restantes, declaró resuelto el contrato de opción de compra de 20 de noviembre de 1984, así como el del arrendamiento subsiguiente, y condenó a los demandados a estar y pasar por esa declaración y a desalojar la vivienda, dejándola libre y expedita en favor de las actoras, con apercibimiento de lanzamiento en caso de no hacerlo voluntariamente, absolviendo a dichos demandados del resto de las peticiones, sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes. En el trámite del recurso de apelación interpuesto por los demandados condenados, al que se adhirieron las Sras. Lacarra, la Sala de lo Civil de la Excm. Audiencia Territorial de Pamplona, por Sentencia de 31 de diciembre de 1987, desestimó el recurso correspondiente a los Sres. Jesús María, Íñigo, Juan Enrique, Plácido y Sra. Rebeca, y estimó la adhesión al mismo formulada por las señoras Sofía Marisol, por lo que confirmó en lo principal la sentencia del Juzgado, en cuanto se desestima aquel recurso, y la revocó parcialmente en cuanto se estima la adhesión al mismo y, en consecuencia, con desestimación total de la demanda del proceso núm. 458/86, absolvió a las Sras. Sofía Marisol de la pretensión contenida en dicha demanda, sobre efectividad y perfeccionamiento del contrato de opción de compraventa de 20 de noviembre de 1984, y con estimación total de la demanda del proceso acumulado núm. 740/86, declaró la resolución por incumplimiento, de dicho contrato y de la subsiguiente relación arrendaticia prevista en el local, que deben desalojar los Sres. Jesús María y los restantes, para libre disposición de aquéllas, bajo apercibimiento de lanzamiento, y a los que se condenaba, por la ocupación injustificada del local desde que terminó el derecho de opción, a pagar a las actoras 120,000 ptas., al mes, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, hasta que efectivamente cese la ocupación, y a los intereses legales de dichas cantidades, de las producidas antes de la demanda, desde la interpelación judicial, y de las demás, desde que resultaron vencidas, y ello, con imposición de las costas de primer grado a los litigantes vencidos y de las del recurso principal a los recurrentes, sin determinación sobre las de la adhesión. En esta segunda resolución la recurrida en casación por los repetidos Sres. Jesús María y los demás, a través de cuatro motivos a tenor del núm. 5.º del art. 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los cuatro primeros, y del núm. 4.º, el último de ellos.

Tercero: Aunque uno de los motivos articulados, el último, se estructura como error en la apreciación de la prueba, el examen del mismo no debe hacerse previamente respecto a los otros, toda vez que la parte recurrente lo formula «con carácter estrictamente subsidiario de los tres anteriores», y estos, como se decía, se amparan en el ordinal 5.º del ritual art. 1.692, haciendo referencia el primero de ellos a infracción de los arts. 1.255 y 1.281 del Código Civil. El motivo ha de decaer, no ya por la constante y uniforme doctrina sentada por la Sala, cuyo general conocimiento exime de la cita específica de las sentencias en que se recogen, acerca de ser facultad privativa de los Tribunales de instancia la interpretación de los contratos, criterio que ha de prevalecer a menos que se impugne, por vía adecuada el error sufrido al efecto, sino también porque el Tribunal a quo no ha desconocido en ningún momento la libertad de contratación, bastando para comprobarlo así acudir a la totalidad de su argumentación a lo largo de los fundamentos jurídicos, llegando en el tercero de ellos a especificar que «hay que estar al contenido literal del contrato, por no aparecer voluntad contraria de los contratantes», con cita expresa del art. 1.281. Por otro lado, el derecho de opción no pierde su naturaleza personal por la circunstancia de permitirse su inscripción en el art. 14 del Reglamento Hipotecario, ello solo representa el reconocimiento de su aspecto registral para el caso de que accediera al Registro, lo que en el caso de autos, además no tuvo lugar, por ello la Sentencia de 30 de noviembre de 1988, citada en la vista del recurso, no cabe que incida respecto a la susodicha naturaleza, toda vez que el derecho de opción, de categoría intermedia entre los derechos personales y reales, entraría en la de éstos en el caso de tener acceso al Registro.

Cuarto: En el motivo segundo se alega infracción de los arts. 6, párrafo segundo, 1.112, 399 (por inaplicación), 1.137, 1.138, 1.209 y 1.210 (por aplicación indebida) todos ellos del Código Civil. Atendiendo al desarrollo expositivo del motivo, se desprende que el recurrente configura la opción como un derecho real y, por ello, entiende le son aplicables los arts. 6.2.º, 1.112 y 399, estimación inexacta pues, como se dijo en el precedente fundamento, la posibilidad de su inscripción registral no desvirtúa su naturaleza personal. Además, el art. 399, arbitrado para el supuesto de comunidad de bienes, no permite por su propio contenido su aplicación al caso de autos, y la Sala de Instancia no niega la facultad de renunciar al derecho de opción en el fundamento 4.º de su sentencia, pues llega incluso, a citar el art. 6.2 del texto civil; lo que hizo fue, y así lo razonó, considerar que tal renuncia no podía hacerse con la libertad absoluta y consecuencias pretendidas por los optantes, en



cuanto que, según los términos del contrato, la opción no resultaba indivisible, entendiéndose, por otra parte que al oferente no podía serle indiferente el ejercicio de la misma en bloque o en beneficio individual, lo cual, es de todo punto lógico ya que al oferente puede serle de interés y conveniencia personal la materialización de la opción en las personas con las que contrató singularmente. Como en el contrato se concedió el derecho de opción de compra al conjunto de las personas que se mencionaba, sin ninguna alusión preferencial sobre algunas de ellas, es claro, como bien se entendió en el reiterado fundamento, que aquel derecho no podía configurarse cual de índole divisible, y dado que el contrato no contenía, tampoco, estipulación que tratase del tema de una posible subrogación, es de concluir que la Sala a quo no cometió infracción en relación con los arts. 1.137, 1.138, 1.209 y 1.210, lo que produce, consecuentemente, el perecimiento del motivo, que arrastra, ciertamente, al del siguiente, el tercero, el cual invoca, asimismo, infracción de los arts. 1.209, párrafo segundo, y 1.210 del texto civil, sobre cuyo este otro motivo, sólo es de decir que si bien los documentos de 13 de marzo y 15 de mayo de 1986 pudieron suponer una explícita subrogación entre los optantes, al renunciarse a la opción en beneficio de uno solo, tal cosa afectaba a los propios optantes entre sí y exclusivamente pero sin trascendencia para los oferentes ante su falta de intervención en tal incidencia, ni prestar su consentimiento al respecto.

Quinto: El motivo cuarto, último de los formulados, se acoge al ordinal 4.º para denunciar error en la apreciación de la prueba, en base a los siguientes documentos: contrato de 20 de noviembre de 1984, renuncia en 13 de marzo de 1986 de los optantes en beneficio del también optante Sr. Jesús María, notificación y requerimiento notarial practicado en 15 de mayo de 1986 a los oferentes a instancia de los optantes y notificación y requerimiento notarial de 23 de mayo de 1986 hecho a los optantes a petición de los oferentes. En esencia, la argumentación del recurrente se centra en que la relación de arrendamiento prevista y regulada en el contrato, lo fue como subsidiaria y sustitutoria de la principal, la adquisición por compra del inmueble, y en que la renuncia de la opción en favor de uno solo de los optantes, no se hizo extensiva al arrendamiento. El motivo carece de viabilidad pues, en primer lugar, la sentencia recurrida no desconoció, ni negó, la naturaleza subsidiaria del arrendamiento en relación con el derecho de opción, antes al contrario, reconoció explícitamente ese carácter, y, en segundo término, no es exacto que la renuncia a la opción implicase la del arrendamiento, ya que en el fundamento quinto de aquella lo dicho fue, textualmente, que: «pero este (se está refiriendo al arrendamiento) debe quedar resuelto también, pues por un lado, el optante no ha demostrado interés por él, haciéndolo solo por la opción y, por otro lado, la renuncia de parte de los optantes hace inviable también, como antes se ha dicho, su existencia con el que queda», es decir, se hace remisión a lo razonado en el anterior fundamento, el cuarto, en el cual se vino a argüir que debido a estar supeditada una relación jurídica a la otra, jurídicamente ligadas, la indivisibilidad del derecho concedido en el contrato no cabía su ejercicio por separado sino en bloque, cuyo raciocinio valía tanto para la opción como para el arrendamiento, y de todo ello, se llega a la evidencia de la imposibilidad de imputar al Tribunal a quo el meritado error.

Sexto: La desestimación de todos los motivos del recurso de casación formalizado por don Jesús María y otros lleva consigo, por disposición del último párrafo del art. 1.715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la declaración de no haber lugar al mismo y la imposición de las costas a la parte recurrente, procediendo devolver a la misma el depósito que constituyó al no ser preceptivo puesto que su exigencia por el art. 1.703 se condicionaba a la circunstancia de ser conforme entre sí las sentencias recaídas en Primera y Segunda Instancia, particular que no concurre en el caso de autos.

Por todo lo anteriormente 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 de los Tribunales don Ignacio Corujo Pita contra la Sentencia dictada por la Sala de lo Civil de la Excm. Audiencia Territorial de Pamplona, de fecha 31 de diciembre de 1987, con expresa imposición de las costas a la parte recurrente. Devuélvase el depósito a aquélla, que en su día constituyó, y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo que en su día remitió.

ASI, por esta nuestra Sentencia que se publicará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos mandamos y firmamos.- Matías Malpica González Elipe.- Ramón López Vilas.- Alfonso Barcala Trillo Figueroa.- Luis Martínez Calcerrada y Gómez.- Manuel González Alegre y Bernardo.- Rubricados.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Excmo. Sr. don Alfonso Barcala Trillo Figueroa Ponente que ha sido en estos autos, estando celebrando audiencia pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, lo que como Secretario de la misma certifico.