



Roj: **STS 4859/2005 - ECLI:ES:TS:2005:4859**

Id Cendoj: **28079110012005100635**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/07/2005**

Nº de Recurso: **504/1999**

Nº de Resolución: **580/2005**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Julio de dos mil 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 Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, como consecuencia de autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Cinco de Murcia, sobre resolución de contrato de compraventa; cuyo recurso fue interpuesto por don Armando y doña Emilia, representados por el Procurador de los Tribunales don Jorge Pérez Vivas; siendo parte recurrida don Ricardo, representado por el Procurador de los Tribunales don Nicolás Álvarez Real.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador de los Tribunales don Juan Tomás Muñoz Sánchez, en nombre y representación de don Ricardo, formuló demanda de menor cuantía en resolución de contrato de compraventa, contra don Armando y contra doña Emilia, en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia en la que "declarando resuelto el contrato de compraventa consecuencia del ejercicio de la opción de compra por los demandados, declare la obligación de los demandados de abandonar el local que ocupan sin título alguno mediante la entrega de las llaves en ejecución de sentencia, apercibiéndole de lanzamiento, imponiendo las costas a los demandados por ser preceptivas y por su temeridad".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazados los demandados, se personó en autos la Procuradora doña Josefa Gallardo Amat, en nombre y representación de don Armando y doña Emilia, quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia "por la que se desestime la demanda formulada por la actora, absolviendo de la misma a mis representados. Todo ello con imposición de costas a la actora, por la temeridad y mala fe de su actuación".

3.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, el Ilmo. Sr. Magistrado- Juez del Juzgado de Primera Instancia número Cinco de Murcia, dictó sentencia en fecha 22 de julio de 1997 cuyo FALLO es como sigue: "Que estimando en parte la demanda planteada por D. Ricardo representado por el Procurador Sr. Muñoz Sánchez, contra D. Armando y D^a Emilia representados por la Procuradora Dra. Gallardo Amat, debo declarar y declaro resuelto en contrato de opción de compra suscrito entre D. Mauricio y el hoy demandado a fecha uno de abril de mil novecientos ochenta y ocho; debiendo absolver como absuelvo, a los demandados, de los restantes pedimentos contra ellos efectuados, declarando, en cuanto a las costas, que cada parte abone las causadas a su instancia y las comunes por mitad".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia en fecha 2 de diciembre de 1998, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Que desestimando



el recurso de apelación formulado por la Procuradora D^a Josefa Gallardo Amat, en nombre y representación de D. Armando y D^a Emilia , contra la sentencia dictada el 22 de julio de 1997, en el Juzgado de Primera Instancia n^o 5 de Murcia, en autos de juicio de menor cuantía n^o 92/97 , debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con expresa imposición de las costas causadas en esta alzada al apelante".

TERCERO.-1.- El Procurador de los Tribunales don Jorge Pérez Vivas, en nombre y representación de don Armando y doña Emilia , interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de , con apoyo en los siguientes motivos: "PRIMERO.- Fundamentado al amparo del ordinal 3, del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por incurrir la sentencia recurrida en quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. La resolución recurrida infringe las normas reguladoras de la sentencia, y concretamente lo dispuesto en el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . SEGUNDO.- Fundamentado al amparo del artículo 1692 de la LEC por incurrir la sentencia recurrida en quebrantamiento de las formas esenciales del juicio por infracción de las normas reguladoras de la sentencia. La sentencia recurrida infringe las normas reguladoras de la sentencia, y concretamente lo dispuesto en el artículo 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil . TERCERO.- Fundamentado al amparo del artículo 1692,4 de la LEC . Se denuncia en este motivo la infracción por la sentencia recurrida, por inaplicación de los artículos 1450, 1254 y 1261 del C.C . CUARTO.- Fundamentado al amparo del artículo 1692.4 de la LEC , Se denuncia en este motivo la infracción por la sentencia recurrida del artículo 1504 del Código Civil . QUINTO.- Fundamentado al amparo del artículo 1692,4 de la LEC Se denuncia en este motivo la infracción por la sentencia recurrida de los artículos 1124 y 1504 del Código Civil . SEXTO.- Amparado en el ordinal 1 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de la Ley y Doctrina concordante por no aplicación de los artículos 1124 y 1504 en relación con el 1091 del Código Civil ".

2.- Admitido el recurso de casación por auto de fecha 20 de noviembre de 2001 , se entregó copia del escrito a la representación de los recurridos, conforme lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , para que en el plazo de 20 días puedan impugnarlo.

3.- El Procurador de los Tribunales D. Nicolas Alvarez Real, en nombre y representación de Don Ricardo , presentó escrito de impugnación al recurso de casación y alegando los motivos que estimó pertinentes, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia por la que se desestime el recurso y confirme plenamente la sentencia dictada por la Audiencia Provincial en el presente procedimiento, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

4.- Al no haberse solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día TREINTA DE JUNIO del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- En la demanda inicial de los autos de que nace este recurso de casación se ejercita acción "sobre resolución de contrato de compraventa por ejercicio de opción de compra por impago del precio"; en contrato de arrendamiento sobre local de negocio celebrado en 1 de abril de 1988, entre el padre del demandante como arrendador, y los ahora demandados recurrentes en casación, como arrendatarios, se concedió a estos un derecho de opción de compra durante los cinco años de duración del contrato, pactándose que del precio de compra se deducirían las cantidades entregadas en concepto de arrendamiento mensual, excepto el IVA devengado. La opción de compra se ejercitó al finalizar el quinto año del arrendamiento.

Con el mismo objeto que el actual, se siguieron los autos 1199/93 ante el Juzgado número Siete de Murcia, que terminaron por sentencia desestimatoria de la demanda que fue confirmada en grado de apelación; la desestimación de la demanda se fundó en no apreciar incumplimiento del demandado ante la incorrecta determinación del precio a pagar que realizaba el demandante, contradictoria de los términos pactados en el contrato de 1 de abril de 1988.

En el presente litigio, la sentencia objeto de este recurso confirma la de primera instancia que "declara resuelto" el contrato de opción de compra suscrito entre D. Mauricio y el hoy demandado a fecha uno de abril de mil novecientos noventa y ocho"; se desestiman los demás pedimentos de la demanda.

Segundo.- Al amparo del art. 1692.3^o de la Ley de Enjuiciamiento Civil , el motivo primero denuncia infracción de las normas reguladoras de la sentencia y cita como vulnerados el art. 359 de la Ley Procesal y también el art. 372 , sin perjuicio de referirse en la argumentación del motivo al art. 120.3 de la Constitución y al 248.3 de la Ley Orgánica del Poder Judicial . No obstante la cita del art. 359, lo que se acusa en el motivo es la falta de motivación de la sentencia.



Dice la sentencia de 8 de julio de 2002 que "lo que el art. 120.3 de la Constitución exige es que las sentencias han de ser siempre motivadas y tanto la jurisprudencia como la doctrina constitucional, suficientemente conocidas, han declarado que se cumple dicho mandato si se lleva a cabo explicación adecuada, dentro de la lógica jurídica y razonar pertinente, de la "ratio decidendi" que determina el fallo, por lo que se da suficiente motivación cuando la decisión judicial viene precedida y apoyada en razones que permiten conocer cuales han sido los criterios jurídicos esenciales que la fundamentan"; por otra parte, tiene declarado esta Sala (sentencias, entre otras, de 23 de junio y 7 de julio de 2002, 30 de junio de 2003 y 13 de octubre y 4 de noviembre de 2004) que no es precisa la cita de preceptos legales cuando evidentemente son tenidos en cuenta y se aplican en lo necesario. Y la sentencia de 21 de julio de 2003 afirma que "la doctrina jurisprudencial admite la fundamentación por remisión, que satisface la exigencia constitucional de tutela judicial efectiva, lo que sucede cuando el juez "ad quem" se limita a asumir en su integridad los argumentos utilizados en la sentencia apelada, sin incorporar razones jurídicas nuevas a las ya utilizadas por aquélla (S. de 5 de noviembre de 1992)".

La doctrina jurisprudencial expuesta conduce a la desestimación del motivo; la sentencia aquí combatida acoge la fundamentación de la de primera instancia en la que están suficientemente expuestas las razones fácticas y jurídicas que conducen al fallo adoptado, independientemente de la pertinencia o no de tal fundamentación.

Tercero.- Por el mismo cauce procesal que el anterior, el motivo segundo denuncia infracción del art. 359 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ; se hace consistir la incongruencia denunciada en que en la demanda se pedía "...dicte sentencia declarando resuelto el contrato de compraventa consecuencia del ejercicio de la opción de compra por los demandados", y lo que se declara resuelto es "el contrato de opción de compra", lo que, se dice en el recurso, implica una clara incongruencia ya que en absoluto se concede lo que se pide, y perjudica notablemente a los demandados recurrentes en casación. Lo que en realidad se está planteando en el motivo es la calificación que de la relación jurídica existente entre las partes hace la sentencia recurrida como de opción de compra y no de compraventa perfeccionada por el ejercicio de la opción, pero respetando en todo caso los hechos en que se basa la demanda para fundar la petición de resolución. Por otra parte, no se entiende en que puede consistir el perjuicio que se dice se produce a los demandados ya que, ambas sentencias están aplicando las normas referentes a la resolución de los contratos bilaterales, como es el de compraventa, no obstante referirlas a la opción de compra. La estimación del motivo en nada alteraría por sí sólo el pronunciamiento estimatorio de la resolución y por ello ha de ser desestimado.

Cuarto.- Acogido al art. 1692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , el motivo tercero denuncia infracción de los arts. 1450, 1254 y 1261 del Código Civil , al no haberse tenido en cuenta que el contrato de compraventa se perfeccionó desde el momento en que don Armando uso de su opción.

Dice la sentencia de 14 de noviembre de 2002 que "ejercitada la opción por el optante en tiempo y forma, su efecto es el de la perfección del contrato de compraventa; así la sentencia de 22 de diciembre de 1992 afirma que "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 en relación a éste, el concurso del consentimiento exigido por la Ley, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada para frustrar su efectividad, pues como acaba de decirse, y se repite, basta para la perfección de la compraventa con que el optante haya comunicado su voluntad de ejercitar su derecho de opción" y, en el mismo sentido, la sentencia de 22 de noviembre de 1993 , dice que "una vez que el optante ejercita la opción de compra dentro del plazo estipulado, y lo comunica al optatario o concedente, la opción queda plenamente extinguida o consumada y, desde ese mismo momento y por ese único hecho, nace y se perfecciona automáticamente el correspondiente contrato de compraventa (sentencias de 6 de abril de 1987, 23 de diciembre de 1991, 22 de diciembre de 1992 y 17 de marzo y 21 de julio de 1993 , por citar algunas de las más recientes)". En el presente caso, la opción fue ejercitada dentro del plazo estipulado, como resulta de la prueba aportada a los autos y así lo reconoce el propio demandante en cuanto ejercita acción resolutoria del contrato de compraventa consecuencia del ejercicio de la opción de compra. Se perfeccionó así el contrato de compraventa sobre el local objeto del contrato de arrendamiento al que se adicionó la opción de compra; a partir de ese momento, todas las discrepancias posteriores al ejercicio de la opción que puedan surgir entre las partes hay que residenciarlas en el ámbito del incumplimiento del contrato de compraventa. Al no entenderlo así la sentencia recurrida infringe los preceptos legales citados en el motivo que se estima.

Quinto.- Ha sido resuelto en forma contradictoria por la jurisprudencia la cuestión referida a la posibilidad de aplicación de la condición resolutoria tácita del art. 1124 del Código Civil dado el carácter unilateral del contrato de opción de compra; la doctrina jurisprudencial más moderna y consolidada se pronuncia por esa inaplicabilidad y cuando ha admitido la aplicación del art. 1124 lo ha sido en razón a la existencia de prestaciones accesorias; incluso cuando existe precio en la opción de compra, su impago "sólo cabe operar como derecho a su percibo y a su reclamación caso de no haberse abonado, a fin de que la opción persista



en el periodo de su vigencia, por ser lo más adecuado y procedente en razón a su propio contenido y especial naturaleza", dice la sentencia de 29 de marzo de 1993 . La sentencia de 29 de julio de 1989 dice: "en el tercer considerando de la sentencia de la Audiencia se sostiene la inaplicabilidad del art. 1124 en base al carácter unilateral del contrato de opción de compra, lo cual, si bien es cierto en la generalidad de los casos, no deja de ser dudoso en el contrato de autos en que la asignación de un precio a la opción de compra, parece configurarle la bilateral e incluirle en el ámbito del art. 1124 del Código Civil "; más rotundamente se pronuncia la sentencia de 22 de noviembre de 1993 al decir: "sin que a la denominada opción de compra pueda serle de aplicación el art. 1124 regulador como se sabe de la denominada condición resolutoria tácita, pues dicho (precepto, se entiende) es de exclusiva aplicación a las obligaciones bilaterales lo que excluye su aplicación a la convención jurídica que hoy nos ocupa que es de naturaleza unilateral (cfr. sentencia de 30 de septiembre de 1989) y mucho menos el art. 1504 del Código Civil "; y en el mismo sentido se manifiesta la sentencia de 31 de julio de 1996 , "dada la inaplicabilidad del art. 1124 del Código Civil en el contrato de opción -no hay obligación recíproca ni se trata de impago de la prima de la opción que no se pactó- y no haberse llegado a perfeccionar el contrato de compraventa". la misma que "no resulta acertado hablar de incumplimiento de las obligaciones asumidas en el contrato privado de opción; y, de proceder una resolución, la misma habrá de referirse a la compraventa".

No obstante calificar la sentencia recurrida al igual que hizo la de primera instancia, como de opción de compra, y haberse ejercitado la opción en tiempo y forma por el optante, se hizo aplicación, aunque no se citen expresamente, las normas relativas a la resolución de la compraventa por impago del precio, por ello, reconducida la calificación del contrato a su verdadera naturaleza, procede entrar en el examen de los restantes motivos, acogidos al art. 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

El motivo cuarto se denuncia infracción del art. 1504 del Código Civil , considerando ineficaz el requerimiento notarial resolutorio al haberlo realizado uno sólo de los herederos del fallecido concedente de la opción. El motivo no puede prosperar; la cuestión ahora alegada no fue planteada por los recurrente en su escrito de contestación a la demanda en que la opción a la acción resolutoria ejercitada se centró en atribuir a la actora un previo incumplimiento que justificaba el impago del precio debido. Por otra parte, el requerimiento fue hecho por uno de los herederos testamentarios del concedente de la opción y si bien dicho testamento, por razón de su fecha, no figura su segunda esposa, ello constituyó simplemente una preterición que faculta a ésta para pedir sus derechos legitimarios, teniendo reconocida esta condición, como se pone de manifiesto a lo largo del litigio, no solo por los herederos testamentarios sino por los propios recurrentes; es válido y eficaz, por tanto, el requerimiento notarial realizado, como pone de manifiesto para un supuesto similar, la sentencia de 13 de febrero de 2003 . En consecuencia, se desestima el motivo.

Sexto.- El motivo quinto acusa infracción de los arts. 1124 y 1504 del Código Civil y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la materia que regulan dichos preceptos, "por estar probada la voluntad rebelde de los vendedores inicialmente por medio de las sentencias acompañadas por el actor a los documentos números 16 y 17 de los unidos a su demanda, y la voluntad de cumplimiento de nuestros representados y no haberse aplicado los mismos".

El motivo trata de introducir un notable confusionismo en cuanto a la causa petendi de la acción resolutoria ejercitada en la demanda inicial de estos autos que no es otra que la conducta incumplidora imputada a los demandados recurrentes posterior la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 5 de octubre de 1995 . Aceptada por los vendedores la correcta determinación del precio de venta que había de satisfacer el optante una vez ejercitado su derecho de opción, la decisión sobre esta acción resolutoria ha de basarse, única y exclusivamente, en los hechos posteriores a aquella sentencia sin que puedan tenerse en cuenta los hechos anteriores a la misma, teniendo en cuenta que la oposición esgrimida frente a aquella primera demanda fue la distinta forma en que, según unos y otros, había de establecerse el precio de venta, cuestión que quedó resuelta y que no puede hacerse valer ahora.

Se alega en el motivo que la finca aparece inscrita en el Registro a nombre del causante del demandante y recurrido; ahora bien no existe ningún obstáculo legal para que todos los interesados en la herencia, antes de su partición, puedan realizar actos de disposición sobre los bienes integrantes del caudal hereditario, declarando probado en la instancia que el día 6 de mayo de 1996 estaban preparadas las escrituras para el otorgamiento de la venta, sin que tal declaración haya sido combatida en este recurso.

Se alega asimismo que la finca estaba gravada con una carga hipotecaria. Dicha carga hipotecaria ya constaba en la primera inscripción de la finca, practicada en 16 de julio de 1973, a virtud de la división en propiedad horizontal del inmueble en que se halla ubicado el local; según la inscripción segunda, de 21 de junio de 1975, el capital pendiente de pago era de 239.658 pesetas. Ante estas circunstancias, cuantía de la carga y fecha de constitución ha de presumirse satisfecha la carga y, en todo caso, dada la fecha de constitución el comprador se vería indemne frente a cualquier reclamación derivada de la misma, de acuerdo con el art. 1964 del Código



Civil , por lo que en modo alguno se verá frustrado por tal carga el interés económico determinante de la venta para el comprador. En consecuencia se desestima el motivo.

Igualmente ha de desestimarse el motivo sexto en que se denuncia infracción de los arts. 1124 y 1504 en relación con el 1091, todos del Código Civil , que en su escueto razonamiento se remite a lo alegado en los dos motivos precedentes.

Séptimo.- No obstante la estimación del motivo segundo, no procede la del recurso en su integridad sin perjuicio de entender referida la resolución contractual decretada al contrato de compraventa perfeccionado por el ejercicio de la opción concedida, ya que a tal conclusión se hubiera llegado en la instancia teniendo en cuenta el resultado de las pruebas aportadas que fueron correctamente valoradas en la instancia, no obstante aquella errada calificación jurídica de la relación contractual que mediaba entre las partes.

La desestimación del recurso conlleva la expresa condena en costas de la parte recurrente y la pérdida del depósito constituido, a tenor del art. 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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 Armando y doña Emilia contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia de fecha dos de diciembre de mil novecientos noventa y ocho .

Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas de este recurso y a la 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, 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 .-Francisco Marín Castán .- Vicente Luis Montés Penadés.-Pedro González Poveda.-rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.