

Resumen

El TS desestima el rec. de casación interpuesto por la demandada contra la sentencia de apelación, confirmatoria de la de primera instancia, dictada en juicio sobre contrato de arrendamiento rústico, que declaró ejercitada en tiempo y forma por el actor la opción que le fue concedida por la demandada, quedando perfeccionado entre las partes el contrato de compraventa relativo a finca rústica. Afirma la Sala de los hechos traídos a los autos se desprende de una manera irrefutable, que la parte actora abonó dentro del plazo convenido el importe de la señal precisa para ejercitar el derecho de opción, y que, asimismo, ha abonado totalmente a través del mecanismo de la consignación, el precio definitivo de la compraventa. Además, aunque ello no influiría en el contrato de opción que se contempla, ha cumplido como arrendatario con todas las obligaciones que le eran inherentes, como tal parte contractual.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil
art.1091 , art.1255 , art.1281

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

COMPRAVENTA

OPCIÓN DE COMPRA

Ejercicio de la opción

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.1091, art.1255, art.1281 de RD de 24 julio 1889. Código Civil
Cita art.14 de D de 14 febrero 1947. Reglamento Hipotecario
Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil
Cita art.1692.4 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Jurisprudencia

Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 30 septiembre 2003 (J2003/213913)
Citada en el mismo sentido por SAN Sala de lo Contencioso-Administrativo de 10 abril 2003 (J2003/239284)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Plazo y caducidad por SAP Baleares de 13 febrero 2003 (J2003/36217)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Plazo y caducidad, COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Ejercicio de la opción, COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Concepto y naturaleza por SAP Madrid de 23 febrero 2004 (J2004/123874)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Ejercicio de la opción por SAP Madrid de 14 abril 2004 (J2004/124430)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - EL PRECIO - Cierta y determinado, COMPRAVENTA - EL PRECIO - En general, COMPRAVENTA - LA COSA OBJETO DEL CONTRATO - En general, COMPRAVENTA - LA COSA OBJETO DEL CONTRATO - Determinación y delimitación por SAP Madrid de 22 octubre 2004 (J2004/165812)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Cuestiones generales por SAP Huesca de 10 noviembre 2004 (J2004/187527)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - TRATOS PRELIMINARES, CONTRATO - PRECONTRATO por SAP Lleida de 30 diciembre 2004 (J2004/269351)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Cuestiones generales por SAP Málaga de 4 mayo 2004 (J2004/75021)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Ejercicio de la opción por SAP Málaga de 6 mayo 2004 (J2004/75059)
Citada en el mismo sentido sobre SOCIEDAD ANÓNIMA - ACCIONES - Transmisión - Derecho de adquisición preferente por SAP Córdoba de 10 junio 2005 (J2005/119736)

Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 7 julio 2005 (J2005/160472)
Citada en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - OPCIÓN DE COMPRA - Ejercicio de la opción por STSJ Cataluña de 14 noviembre 2005 (J2005/213880)
Citada en el mismo sentido por SAP Pontevedra de 13 octubre 2005 (J2005/228539)
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 21 septiembre 2005 (J2005/235188)
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 28 septiembre 2005 (J2005/235220)
Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 5 diciembre 2005 (J2005/290426)
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 16 diciembre 2005 (J2005/301611)
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 7 noviembre 2005 (J2005/302808)
Citada en el mismo sentido por SAP Granada de 4 noviembre 2005 (J2005/304383)
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 24 mayo 2006 (J2006/260735)
Citada en el mismo sentido por SAP La Coruña de 20 julio 2006 (J2006/267558)
Citada en el mismo sentido por SAP Albacete de 23 octubre 2006 (J2006/312082)
Citada en el mismo sentido por SAP Lleida de 15 diciembre 2006 (J2006/432111)
Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 24 noviembre 2006 (J2006/479485)
Citada en el mismo sentido por SAP León de 2 marzo 2006 (J2006/66663)
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 30 marzo 2007 (J2007/129254)
Citada en el mismo sentido por SAP Alicante de 17 septiembre 2007 (J2007/243491)
Citada en el mismo sentido por SAP Santa Cruz de Tenerife de 1 febrero 2007 (J2007/56864)
Citada en el mismo sentido por SAP Asturias de 10 abril 2007 (J2007/90140)
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 11 febrero 2008 (J2008/125962)
Citada en el mismo sentido por SAP Las Palmas de 30 junio 2008 (J2008/158564)
Citada en el mismo sentido por SAP Sevilla de 28 abril 2008 (J2008/226614)
Citada en el mismo sentido por SAP Valladolid de 19 junio 2008 (J2008/333869)
Citada en el mismo sentido por SAP Málaga de 15 mayo 2008 (J2008/386001)
Citada en el mismo sentido sobre CONTRATO - PRECONTRATO por STS Sala 1ª de 30 enero 2008 (J2008/5027)
Citada en el mismo sentido sobre CONTRATO - PERFECCIÓN DE LOS CONTRATOS - Tratos preliminares por STS Sala 1ª de 15 junio 2009 (J2009/128052)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 14 mayo 2009 (J2009/162177)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 22 septiembre 2009 (J2009/248905)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 13 noviembre 2009 (J2009/319264)
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 28 enero 2009 (J2009/34404)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 3 marzo 2009 (J2009/390233)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 17 junio 2009 (J2009/398479)
Citada en el mismo sentido por SAP Madrid de 21 abril 2010 (J2010/118046)
Citada en el mismo sentido por SAP Lleida de 10 junio 2010 (J2010/197892)
Citada en el mismo sentido por SAP Valencia de 21 septiembre 2010 (J2010/302238)
Citada en el mismo sentido por SAP Barcelona de 22 diciembre 2010 (J2010/353571)
Cita STS Sala 1ª de 22 septiembre 1993 (J1993/8160)
Cita STS Sala 1ª de 18 mayo 1993 (J1993/4671)
Cita STS Sala 1ª de 17 mayo 1993 (J1993/4625)
Cita STS Sala 1ª de 17 noviembre 1986 (J1986/7369)
Cita STS Sala 1ª de 9 febrero 1985 (J1985/7150)

Bibliografía

Citada en "El arrendamiento con opción de compra"

En la Villa de Madrid, a quince de Diciembre de mil novecientos noventa y siete. Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por Dª Teresa, representada por la Procuradora de los Tribunales Dª Rosina Montes Agusti y defendida por el Letrado D. Ramón Cubero Salmerón, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 25 de mayo de 1.993 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Sevilla dimanante del juicio de menor cuantía, sobre contrato de arrendamiento rústico, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Ocho de los de Sevilla. Es parte recurrida en el presente recurso D. Luis, representado por el Procurador de los Tribunales D. Luciano Rosch Nadal y defendido por el Letrado D. Juan Mauduit Caller.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de los de Sevilla, conoció el juicio de menor cuantía número 613/91, sobre contrato de arrendamiento rústico, seguido a instancia de D. Luis, contra Dª Teresa.

Por el Procurador Sr. Martín Toribio, en nombre y representación de D. Luis, se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...dicte sentencia por la que se declare lo siguiente: PRIMERO.- La validez del contrato de 30 de enero de 1.985 expresado, y en el sentido, de que hoy vincula a las partes, una de ellas la demandada como única heredera y subrogada en los derechos y obligaciones de su fallecido esposo D. Rafael, y otra mi representado, hoy mayor de edad, D. Luis, validez la dicha, en el sentido de que ejercitada la opción en tiempo y forma por el indicado D. Luis por entrega de UN MILLON DE PESETAS, y ofrecida la suma restante del precio a la demandada, quedó establecido entre las partes, un contrato de compra-venta debiendo este cumplirse en todos sus términos.- SEGUNDO.- Declarar que la demandada viene en la obligación de otorgar escritura Pública de la finca reseñada vendida a mi mandante conforme a lo estipulado y con el cobro del precio restante por la vendedora.- TERCERO.- Que se condene a la citada demandada estar y pasar por dichas declaraciones, y al otorgamiento de la mencionada escritura pública a mi mandante, llevándose a cabo dicha escritura en su caso por el Juzgado en los términos pactados en el repetido contrato de opción, hoy compra-venta".

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada Dª Teresa, se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "... dicte en su día sentencia estimando la excepción de litispendencia y absuelva a mi parte sin entrar en el fondo del asunto, y no estimando la excepción, absuelva a mi parte de los pedimentos de la demanda por no concurrir las circunstancias exigidas para el ejercicio de la opción de compra, con todo lo demás que proceda en derecho".

Con fecha 1 de junio de 1.992, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que, estimando íntegramente la demanda formulada por don Luis contra Dª Teresa, debo declarar y declaro que ejercitada en tiempo y forma por el actor la opción que le fue concedida por el contrato válida y eficazmente otorgado el 30 de enero de 1985, con pago por ingreso en cuenta del millón de pesetas previsto, cuyo pago fue aceptado, quedó perfeccionado entre las partes u contrato de compraventa relativo a la finca..., en término de..., y ofrecido el resto del precio en tiempo, procede cumplir el contrato en sus propios términos, por lo que la demandada viene obligada a otorgar escritura pública de compraventa, previa o simultánea entrega de la cantidad consignada; y, en consecuencia, debo condenar y condena a dicha demandada a estar y pasar por esta declaración y a que otorgue la indicada escritura, con apercibimiento de que, si así no lo hace, se otorgará de oficio en ejecución de esta sentencia. Todo ello, haciendo expresa imposición de las costas a la demandada".

SEGUNDO.- Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de Dª Teresa, que fue admitida y sustanciada la alzada por la Audiencia Provincial de Sevilla, dictándose sentencia por la Sección Segunda, con fecha 13 de marzo de 1.993 y cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Desestimando el recurso de apelación interpuesto por Dª Teresa, debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por el Juzgado de instancia y a que este rollo se contrae, condenando a la apelante al pago de las costas de esta alzada".

TERCERO.- Por la Procuradora Sra. Montes Agustí, en nombre y representación de Dª Teresa, se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos: Unico: "Al amparo de lo establecido en el art. 1.692 de la L.E.C. por infracción de las normas del Ordenamiento Jurídico 1.091, 1.255 y 1.281 del Código Civil y de la Jurisprudencia que fuera aplicable para resolver las cuestiones objeto del debate".

CUARTO.- Admitido a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal del recurrido, se presentó escrito de impugnación al recurso de casación, en el que terminaba suplicando a esta Sala: "...dicte resolución declarando no haber lugar al Recurso, no estimando procedentes los motivos del mismo, con imposición de las costas al recurrente y pérdida del depósito constituido".

QUINTO.- Habiéndose solicitado por ambas partes la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar la misma el día veintiséis de noviembre de mil novecientos noventa y siete, en el que ha tenido lugar con la asistencia de los Letrados de ambas partes.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El único motivo del presente recurso de casación, lo fundamenta la parte recurrente en el artículo 1.692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 1881/1 , por haberse infringido, sigue diciendo dicha parte, los artículos 1.091 EDL 1889/1 , 1255 EDL 1889/1 y 1.281 del Código Civil EDL 1889/1 .

El referido motivo debe ser desestimado de plano.

El contrato de opción de compra, que ha sido también denominado por la doctrina y la jurisprudencia de esta Sala como derecho de opción; se puede estimar como un contrato atípico en el sentido de que no tiene cobertura legal en el Código Civil EDL 1889/1 , aunque bien es cierto que su aspecto registral está reconocido en el Reglamento Hipotecario, concretamente en su artículo 14 EDL 1947/13 .

Partiendo de esa idea, se puede definir dicho contrato de opción, como aquella compraventa concluida que no necesita actividad posterior de las partes para desarrollar las bases convenidas contenidas en el acuerdo, bastando la expresión de voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución obligatoria para el cedente, sin necesidad de más actuaciones, y así se infiere de lo que dicen las sentencias de esta Sala, de 9 de febrero de 1.985 EDJ 1985/7150 , 17 de noviembre de 1.986 EDJ 1986/7369 y principalmente, la de 17 de mayo de 1.993 EDJ 1993/4625 .

Los requisitos del contrato de opción han sido también configurados por la jurisprudencia de esta Sala, la cual establece, aparte de los requisitos generales a toda actividad contractual, tres específicos: a) la aceptación expresa del optante (S. de 29 de marzo de 1.993).

b) la determinación del plazo durante el cual, se pueda ejercitar el derecho de opción (S. de 18 de mayo de 1.993 EDJ 1993/4671).

c) la determinación exacta del precio y del objeto, así como el de perfección (S. de 22 de septiembre de 1.993 EDJ 1993/8160).

Además, este contrato de opción puede ir incorporado a uno de arrendamiento de bienes inmuebles, lo cual parte de la doctrina lo califica como contrato atípico complejo. En tal caso, dicho derecho de opción supone una especie de plus en el derecho subjetivo que el arrendador concede al arrendatario, y que consiste en la facultad de adquirir la propiedad del bien arrendado, por lo que la onerosidad del contrato de arrendamiento también embebe la onerosidad del contrato de opción en él recogido.

Pero como muy bien dice la sentencia recurrida, el contrato de opción y el de arrendamiento, que lo subsume, es claro que pueden discurrir en forma paralela, pero que, además, en todo caso, producirán efectos diferentes.

Después del antedicho prolegómenos, hay que destacar que del "factum" de la sentencia recurrida, intocable en el presente cauce procesal derivado del ejercicio del recurso extraordinario de casación, se desprende de una manera irrefutable, que la parte recurrida abonó dentro del plazo convenido el importe de la señal precisa para ejercitar el derecho de opción, y que, asimismo, ha abonado totalmente a través del mecanismo de la consignación, el precio definitivo de la compraventa. Además, aunque ello no influiría en el contrato de opción que se contempla, ha cumplido como arrendatario con todas las obligaciones que le eran inherentes, como tal parte contractual.

También de todo lo anterior se infiere, como conclusión definitiva, que en la sentencia recurrida no se han infringido, como pretende la parte recurrente, los artículos 1.091 EDL 1889/1 , 1.255 EDL 1889/1 y 1.281 del Código Civil EDL 1889/1 .

Dichos preceptos que establecen respectivamente la fuerza de ley de los contratos, la libertad de pactos y la norma emblemática para la hermenéutica contractual, y que suponen, en su conjunto, más una declaración de principios que una verdadera y eficaz proposición normativa, tienen como base la idea de la exaltación del contrato como expresión de la libertad individual o de la autonomía de la voluntad; y, no solo, no han sido violentados en la sentencia recurrida, sino todo lo contrario, pues de ella se desprende, como ya se ha dicho, un atemperamiento total a lo querido por las partes, y que se ha plasmado en el contrato de opción, por ellas suscritos y que una interpretación literal y lógica de sus extremos es lo que lleva ineludiblemente a la estimación de un cumplimiento total y exacto del mismo, por la parte recurrida, y que por ello queda obligada, asimismo a su vez, la parte recurrente.

SEGUNDO.- En materia de costas procesales, y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento, a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.515-3 de la ley de Enjuiciamiento Civil, por lo cual, las mismas se impondrán a la parte recurrente, que a su vez perderá el depósito constituido, al que se dará el curso legal.

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

FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por D^a María Teresa de Diego López, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla, con fecha 13 de marzo de 1.993; todo ello imponiendo el pago de las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente, que, asimismo, perderá el depósito constituido al que se dará el destino legal. Líbrese la certificación correspondiente a la mencionada Audiencia, con devolución del rollo de sala y autos remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- I. Sierra Gil de la Cuesta.- F. Morales Morales.-. González Poveda.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.