

Id Cendoj: 28079110012009100043  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 2689/2003  
Nº de Resolución: 48/2009  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x OPCIÓN x
- x PLAZO (OPCIÓN) x
- x NOVACIÓN x
- x ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA x

**Resumen:**

Acción de cumplimiento de contrato de compraventa, y otorgamiento de escritura a favor de la parte actora, sobre la base de la existencia de sucesivos convenios de opción de compra. Rechazo de las pretensiones en ambas instancias, por no constar que se ejercitara la opción. La calificación e interpretación de los contratos corresponde a los tribunales de instancia sin posible acceso a la casación salvo que se revele como ilógica o absurda o claramente vulneradora de los preceptos legales. El recurrente en casación no puede pretender sustituir la interpretación de la sentencia impugnada por su propio criterio, siempre y cuando las normas hermenéuticas hayan sido aplicadas correctamente. La sala de instancia, tras examinar la prueba, determina que no se ejercitó la opción dentro del último plazo concedido al optante. Además, aunque se hubiera perfeccionado la venta como defiende el recurrente, ello es incompatible con la concesión de una nueva opción entre las mismas partes y sobre la misma finca, que habría de entenderse como novación extintiva. La opción de compra es un precontrato; el optante adquiere sólo la facultad de decidir sobre la exigencia de cumplimiento de la venta proyectada. No ejercitada en plazo, la opción queda extinguida. Inexistente enriquecimiento injusto, pues las cantidades abonadas por el optante estaban justificadas por la opción concedida, sin derecho a repetir lo pagado.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a nueve de Febrero de dos mil nueve

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 18ª de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio de mayor cuantía nº 41/00, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Madrid; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Alberto y Golf Río Jarama, S.A., representados ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Jorge Deleito García y defendidos por el Letrado Sr. Guerrero Rodríguez; siendo parte recurrida doña Lourdes , don Hugo , don Marcos y don Salvador , representados por la Procuradora de los Tribunales doña Silvia Virto Bermejo y sin que conste la identidad del Letrado que firma el escrito.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de don Alberto y Golf Río Jarama, S.A contra doña Lourdes , don Hugo , don Marcos y don Salvador .

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 se "... dicte sentencia por la que:

1.- Se declare que, en base los contratación (sic) llevada a cabo entre las partes, se ha perfeccionado la compraventa de la finca objeto del este litigio, descrita en el hecho segundo de la demanda.- 2.- Se condene a los demandados a otorgar escritura pública de compraventa a favor de Don Alberto por el precio y condiciones convenidas en el último de los documentos sucritos de fecha 11 de Marzo de 1993, contra la entrega, por parte del comprador de la cantidad pendiente de pago, ascendente a MIL TRESCIENTOS MILLONES DE PESETAS (1.300.000.000.- Ptas.).- 3.- Se condene asimismo a los demandados a entregar la posesión de la finca coincidiendo con el otorgamiento de la escritura pública y el pago del resto del precio.- 4.- Se condene a los demandados a indemnizar los daños y perjuicios que la negativa al otorgamiento de la escritura pública cause a los actores, cuyo importe se determinará en ejecución de sentencia.- 5.- Se condene igualmente a los demandados al pago de las costas que se devenguen en este procedimiento.- Subsidiariamente, es decir, en el supuesto de que las pretensiones que con carácter principal hemos solicitado no tenga acogida, deberá dictarse sentencia por la que se condene a los demandados a abonar la suma de MIL CIENTO DIECISÉIS MILLONES OCHOCIENTAS SESENTA MIL CUATROCIENTAS SESENTA Y DOS PESETAS (1.116.860.462.- Ptas.), más los intereses legales desde la interposición de la demanda y las costas procesales que se causen."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de doña Lourdes , don Hugo , don Marcos y don Salvador 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, en definitiva, se "... dicte en su día Sentencia, por la que, con estimación de las excepciones propuestas, o subsidiariamente, de entrarse en el fondo, se desestime íntegramente la demanda, absolviendo a mis representados de todos los pedimentos de la misma, e imponiéndoles las costas del presente procedimiento, sin la limitación del párrafo 4º del Ar. 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil."

3.- Las partes evacuaron los traslados que para réplica y dúplica les fueron conferidos. Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 14 de febrero de 2002 , cuya parte dispositiva es como sigue: "Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales, D. Jorge Deleito García, en representación de D. Alberto y de "Golf Río Jarama SA", contra Dª Lourdes , D. Hugo , D. Marcos y D. Salvador , debo absolver y absuelvo a los expresados demandados de los pedimentos formulados en su contra, condenando a la parte actora al pago de las costas causadas en la tramitación del presente procedimiento."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Alberto y Golf Río Jarama, S.A., y sustanciada la alzada, la Sección 18ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 6 de octubre de 2003 , cuyo Fallo es como sigue: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Alberto y Golf Río Jarama S.A. representados por el Procurador de los Tribunales Sr. Deleito García así como la impugnación formulada por Dª Lourdes , D. Hugo , D. Marcos y D. Salvador representados por el Procurador de los Tribunales Sra. Virto Bermejo contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez titular del Juzgado de 1ª Instancia nº 12 de Madrid de fecha 14 de febrero de 2002 en autos de juicio de mayor cuantía nº 41/00 DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS íntegramente la misma con imposición a la parte recurrente y a la impugnante de las costas procesales respectivamente causadas en esta alzada por sus recursos e impugnación."

TERCERO.- El Procurador don Jorge Deleito García, en nombre y representación de don Alberto y Golf Río Jarama S.A., formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Barcelona, al amparo de lo dispuesto en el *artículo 477.1 y 2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , fundado en los siguientes motivos: 1) Por infracción de lo dispuesto en los *artículos 1281, 1282, 1284, 1285, 1288 y 1289 del Código Civil* ; 2) Por infracción de los *artículos 1445, 1450 y 1451 del Código Civil* ; 3) Por vulneración de lo establecido en el *artículo 1258 del Código Civil* ; 4) Por infracción de lo dispuesto en el *artículo 1504 del Código Civil* ; y 5) Por violación de los presupuestos conformadores de la doctrina del enriquecimiento injusto.

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 4 de diciembre de 2007 por el que se acordó la admisión del recurso de casación, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida habiéndose opuesto por escrito a su estimación la Procuradora doña Silvia Virto Bermejo en representación de los demandados doña Lourdes , don Hugo , don Marcos y don Salvador .

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 20 de enero de 2009, en que ha

tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Alberto y Golf Río Jarama S.A. interpusieron demanda de juicio declarativo de mayor cuantía contra doña Lourdes , don Hugo , don Marcos y don Salvador , interesando que se dictara sentencia por la que se declarara que los demandados habían vendido al actor Sr. Alberto una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, folio NUM000 , tomo NUM001 , libro NUM002 de Paracuellos del Jarama, finca nº NUM003 , y en consecuencia se condenara a los referidos demandados a otorgar escritura pública de compraventa a favor del actor por el precio y condiciones fijadas en el documento de 11 de marzo de 1993 contra entrega por el comprador de la cantidad de 1.300.000.000 pesetas, así como a hacer entrega de la mencionada finca al demandante; y, subsidiariamente, para el caso de no ser estimada dicha petición principal, se condenara a los demandados a satisfacer al actor la suma de 1.116.860.462 pesetas, correspondiente a lo satisfecho por el comprador en concepto de precio en los distintos convenios de opción de compra sobre dicha finca que se sucedieron en el tiempo y gastos soportados por él mismo y la también demandante Golf Río Jarama S.A. con la finalidad de mejorar las condiciones urbanísticas de la finca.

Los demandados se opusieron a la demanda articulando en primer lugar las excepciones de falta de legitimación de Golf Jarama S.A., insuficiencia de poder del Procurador de la parte actora y litispendencia. Seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de Madrid dictó sentencia de fecha 14 de febrero de 2002 por la que desestimó las referidas excepciones y, entrando a conocer del fondo de la cuestión planteada, desestimó la demanda con imposición de costas a la parte actora. Ambas partes recurrieron en apelación ante la Audiencia Provincial de Madrid, la demandada exclusivamente en cuanto a una declaración de hecho contenida en la fundamentación jurídica de la sentencia, cuya Sección 18ª dictó sentencia de fecha 6 de octubre de 2003 , que desestimó ambos recursos con imposición a cada una de las partes recurrentes de las costas respectivamente causadas por su impugnación.

Contra esta última resolución recurren en casación los actores don Alberto y Golf Río Jarama S.A.

SEGUNDO.- De las alegaciones de las partes y documentación aportada al proceso por las mismas se desprende que entre ellas se celebraron los siguientes contratos, según recoge expresamente la sentencia de primera instancia en su fundamento jurídico tercero: a) En fecha de 11 de mayo de 1989 los hermanos Hugo Marcos Lourdes Salvador , don Hugo (en nombre propio y en el de su hermana doña Lourdes ), don Marcos y don Salvador , actuando en calidad de propietarios, celebraron contrato de opción de compra de la hacienda que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Alcalá de Henares, al folio NUM004 , tomo NUM005 de Paracuellos del Jarama, finca nº NUM003 , inscripción 51, con Alberto (doc. 2 de los aportados con la demanda). Se pactó el precio de la finca en 997.519.000 pesetas, el plazo para el ejercicio de la opción hasta las 24 horas del día 30 de julio de 1989 y como precio de la opción la cantidad de 40.000.000 pesetas. Estableciendo en la estipulación Segunda k) que en el supuesto que el Sr. Alberto no ejercitara en tiempo y forma esta opción de compra automáticamente quedará resuelto de pleno derecho el contrato, sin valor ni efecto alguno, perdiendo aquel los cuarenta millones entregados en concepto de precio de la opción.- b) En la ciudad de Sevilla y con fecha de 20 de diciembre de 1989, las partes antes indicadas suscribieron una *cláusula adicional al contrato citado (doc. 4) prorrogando su vigencia hasta las veinticuatro horas del día 28 de febrero de 1990* fijando el precio de la finca en 1.700.000.000 pesetas y el de la opción en 190.000.000 pesetas.- c) El 30 de marzo de 1990 convinieron nuevamente (doc. 5) un derecho de opción de compra dando un valor a la finca ya citada de 1.650.000.000 pesetas, con plazo de ejercicio hasta las 24 horas del día 31 de mayo de 1990 y precio de opción de 15.000.000 pesetas. Este último plazo fue prorrogado, el 28 de mayo de 1990 (doc. 6), primero hasta las 12 horas del día 12 de junio de 1990 y posteriormente hasta las 12 horas del día 29 de junio de 1990 (pactando que en este último periodo el aumento del precio de la finca aplicando el interés de un quince por ciento anual a la cifra de 1.650.000.000 pesetas por cada día que transcurriera entre el 12 y el 29 de junio).- d) Ambas partes celebraron el 23 de julio de 1990 (doc. 7), contrato que denominaron de compromiso de compraventa con plazo para su ejercicio hasta las 12 horas del día 10 de octubre del mismo año, recibiendo los demandados la cantidad de 230.000.000 pesetas en concepto de arras penitenciales.- e) Suscribieron un nuevo contrato de opción de compra (doc. 9), el 15 de enero de 1992, sobre la misma finca estableciendo ahora como precio de la finca la cantidad de 2.400.000.000 pesetas con plazo de ejercicio hasta las 24 horas del día 15 de enero de 1994 y precio de opción de 600.000.000 que los vendedores reconocen haber recibido.- f) Con fecha de 11 de marzo de 1993 (doc. 10) convinieron una nueva opción de compra fijando el precio de la finca en 1.900.000.000 pesetas y un plazo para el ejercicio de la opción de sesenta días naturales, que

nuevamente fue prorrogado primero hasta el día 28 de febrero y posteriormente hasta el 30 de junio, ambos, de 1994.

TERCERO.- La sentencia dictada por la Audiencia Provincial, hoy recurrida, tras referirse a los requisitos del contrato de opción de compra, entiende que fueron de tal clase los sucesivos convenios celebrados entre las partes desde el año 1989 sobre la finca litigiosa, que la propia parte demandante no precisa en ningún momento cómo y cuándo ejercitó el derecho de opción de compra -que finalmente había quedado prorrogado hasta el día 30 de junio de 1994- por lo cual no puede instar el cumplimiento de un contrato de compraventa inexistente por no haber sido ejercitada la opción y, en consecuencia, no asiste derecho alguno al demandante a exigir la devolución de las primas satisfechas, ya que su pérdida estaba expresamente pactada para el caso de no ejercerse el derecho de opción, ni el abono de otros gastos realizados en beneficio de la finca, según se afirma, que no constan realizados en nombre, por cuenta o representación de los demandados ni que hayan reportado a estos beneficio alguno.

CUARTO.- La calificación e interpretación de los contratos, según reiterada doctrina de esta Sala, corresponde a los tribunales de instancia sin posible acceso a la casación salvo que se revele como ilógica o absurda o claramente vulneradora de los preceptos legales. La sentencia de 9 mayo 2007 afirma en este sentido que «esta Sala viene declarando que corresponde al juzgador de instancia como función propia la de interpretar los contratos, y que esta interpretación sólo es revisable en casación cuando se muestre contraria a la Ley o a la lógica (SSTS, entre las más recientes, de 24 de enero de 2006, 12 febrero de 2006, 8 de febrero de 2006, 8 de marzo de 2006, 13 de junio de 2006, 23 de junio de 2006, 20 de julio de 2006 y 14 de septiembre de 2006 []). A este mismo criterio se ajusta la calificación contractual y la determinación del fin jurídico que se pretende en el contrato ( SSTS de 23 de junio de 2003 y 21 de julio de 2006 ). Quiere esto decir que sólo puede prosperar en el recurso de casación una alegación de disconformidad con la interpretación o calificación realizada por el tribunal de instancia cuando esta exégesis contradice abiertamente el espíritu o la letra del texto interpretado. El recurrente en casación no puede pretender sustituir la interpretación de la sentencia impugnada por su propio criterio, siempre y cuando las normas hermenéuticas hayan sido aplicadas correctamente».

Así ha de entenderse en casos como el presente en el que la Audiencia recurrida califica como de "opción de compra" los negocios jurídicos sucesivamente celebrados entre las partes sin contravenir en forma alguna el texto de los documentos suscritos por los litigantes que culminan en el documento de fecha 11 de marzo de 1993, al que la propia parte demandante se remite en el "suplico" de la demanda para la fijación de los elementos propios de la "compraventa" que entiende celebrada y singularmente del precio de compra, allí fijado en 1.900.000.000 pesetas, cantidad de la que entiende habrá de deducirse la de seiscientos millones de pesetas satisfechas como pago por la opción concedida, que habrían de ser deducidas del precio final pactado para la compraventa.

En el referido documento de 11 de marzo de 1993, los propietarios conceden al actor Sr. Alberto una opción de compra sobre la finca litigiosa y se establece que el precio pactado se pagará en el momento de ejercitarse la opción y que el plazo de ésta es el de sesenta días naturales, posteriormente prorrogado hasta el día 28 de febrero de 1994 y nuevamente hasta el 30 de junio del mismo año, sin que dentro de tal plazo el optante ejerciera el derecho concedido.

Con independencia de los contratos previamente celebrados entre ambas partes sobre la referida finca, a los que ya se hizo mención, ha de recordarse que en nuestro derecho se refiere a la llamada novación extintiva el *artículo 1204 del Código Civil*, de cuyo texto se desprende que una obligación quedará extinguida por otra que la sustituya no sólo cuando así se declare terminantemente sino también cuando la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles; incompatibilidad que resulta evidente en el supuesto de que, aun existiendo una compraventa anterior perfecta -tesis de la parte actora-, se concierte posteriormente una opción de compra entre las mismas partes y sobre el mismo objeto. Como establece la sentencia de 22 octubre 1990 «admitido en nuestro ordenamiento jurídico, a través de los *artículos 1203 y 1204 del Código Civil*, la novación propia, que opera extintivamente, configurada, según previenen las Sentencias de esta Sala de 26 de mayo de 1981, y 18 de junio y 22 de noviembre de 1982, y 16 de febrero de 1983, tomando en consideración la voluntad de las partes y la significación económica de la modificación que se introduzca conducente a la no subsistencia el vínculo primitivo, lleva a su apreciación, como indica la Sentencia de 3 de noviembre de 1982, cuando se produce un contrato posterior entre comprador y vendedor de inmueble, cual ha sucedido en el presente caso».

No cabe duda de que existe una absoluta incompatibilidad entre un supuesto contrato de compraventa perfecto convenido entre las partes y una posterior opción de compra entre las mismas partes vendedora y compradora y sobre el mismo objeto, siendo además altamente significativo que la parte actora -compradora- recurra para la fijación del precio al fijado en la opción de compra (mil novecientos millones de

pesetas) y no al establecido en el documento de fecha 23 de julio de 1990 (dos mil novecientos cincuenta y dos millones de pesetas) que la propia parte compradora considera como una compraventa perfecta, aun cuando en el mismo se establece un compromiso de venta por parte de los vendedores con plazo de ejercicio hasta las doce horas del día 10 de octubre siguiente. En cualquier caso, las obligaciones contraídas en tal fecha quedaron extinguidas por novación, no ya por la última opción de compra pactada (11 marzo 1993), sino por otra anterior que también caducó sin ejercicio por el optante de su derecho como fue la de fecha 15 de enero de 1992.

La opción de compra constituye esencialmente un precontrato o promesa unilateral de contrato por parte del vendedor de modo que es el optante el que adquiere únicamente la facultad de decidir sobre la exigencia de cumplimiento de la venta proyectada y es ese consentimiento del optante el decisivo para que el contrato quede perfeccionado, si bien sujeto al plazo de ejercicio pactado de modo que, transcurrido el referido plazo, la opción queda extinguida y el comprador pierde su derecho, tal como ha sucedido en el caso presente en que la parte compradora no ha ejercido en tiempo el derecho de opción, como pone de manifiesto expresamente la sentencia impugnada.

QUINTO.- Sentado lo anterior, procede examinar los distintos motivos en que se apoya el recurso.

El primero se centra en la vulneración afirmada por la parte recurrente de diversos artículos del Código Civil referidos a la interpretación de los contratos y concretamente de los *artículos 1281, 1282, 1284, 1285, 1288 y 1289*. Dicho motivo ha de ser desestimado no ya por lo señalado con anterioridad en el sentido de que la interpretación de los contratos es facultad de los juzgadores de instancia sino además porque la interpretación sostenida por la Audiencia ha de considerarse acertada en el sentido de que la relación obligatoria entre las partes era la propia de un contrato de opción que, finalmente, no fue ejercitada por quien estaba facultado para ello. No puede aceptarse la afirmación de la parte recurrente en el sentido de que se ha dado una interpretación ilógica "a la compleja, múltiple, duradera y onerosa relación contractual que une a las partes" porque, como también se ha razonado, dicha relación obligatoria quedó centrada y reducida a lo que constituyó la última de las opciones de compra concedida, que lo fue en fecha 11 de marzo de 1993. De lo anterior se deduce la necesaria desestimación de dicho motivo primero y, como consecuencia, de los motivos segundo y cuarto que se refieren a la infracción de normas propias del contrato de compraventa, en concreto los *artículos 1445, 1450, 1451 y 1504*, pues tales normas no han de resultar de aplicación cuando el comprador no ha llegado a perfeccionar la compraventa mediante el ejercicio en plazo de la facultad de opción concedida.

SEXTO.- El motivo tercero denuncia la vulneración del *artículo 1258* sobre el alcance de las obligaciones contractuales y parte de la existencia de un contrato de compraventa entre las partes que, como se ha reiterado, la Audiencia consideró inexistente. Como se ha señalado con anterioridad la sucesión de negocios jurídicos celebrados entre las partes culmina en el último de los contratos de opción que es de fecha 11 de marzo de 1993, cuyo efecto es extinguir los convenios anteriores con los que resulta incompatible, y tal contrato de opción únicamente forzaba a los concedentes a cumplir con todas las obligaciones que se derivaran del ejercicio de la opción por el optante, y la consiguiente perfección del contrato de compraventa; obligaciones a cuyo cumplimiento no ha habido lugar precisamente por la falta de ejercicio de la opción de compra. Por tanto el motivo ha de ser desestimado.

SÉPTIMO.- El motivo quinto, formulado de forma subsidiaria como lo fue en la demanda la pretensión a que se refiere, denuncia la vulneración de la doctrina sobre el enriquecimiento injusto o sin causa, ya que mediante la invocación de tal expediente la parte actora solicitaba que, en caso de no estimarse la existencia de una compraventa perfecta, se condenara a los demandados al reintegro de determinadas cantidades por razón de lo satisfecho por el optante a los concedentes en virtud de las sucesivas opciones de compra suscritas y como consecuencia de las cantidades invertidas por el optante en mejorar la condición urbanística de la finca.

Es cierto que toda atribución o desplazamiento patrimonial ha de estar justificado en virtud de una situación previa que el ordenamiento jurídico considere bastante para llevarlo a cabo; de modo que, cuando una atribución patrimonial no está fundada en una justa causa, el que ha recibido la atribución debe restituir y surge una acción a favor del empobrecido para reclamar dicha restitución, lo que encuentra su origen remoto en la regulación romana de las "condiciones".

La figura del enriquecimiento sin causa es en nuestro derecho de construcción jurisprudencial y doctrinal, que sólo recientemente ha tenido reflejo en normas legales (así el *artículo 10.9 del Código Civil* -para la fijación de la norma de conflicto aplicable en Derecho Internacional Privado- y el *artículo 65 de la Ley Cambiaria* y del Cheque), habiendo declarado la doctrina jurisprudencial como requisitos para su

aplicación los siguientes: a) La adquisición de una ventaja patrimonial por parte del demandado con el correlativo empobrecimiento del actor; b) Conexión entre enriquecimiento y empobrecimiento y c) Falta de causa que justifique el enriquecimiento (sentencias de 28 enero 1956; 5 diciembre 1980; 16 marzo 1995; 7 y 15 junio, y 24 septiembre 2004; y 21 marzo 2006 ).

En el presente caso resulta evidente que las cantidades satisfechas por el optante, con independencia de su cuantía, estaban justificadas y amparadas en la propia causa que da origen al contrato de opción en cuanto éste vincula al vendedor durante determinado plazo en virtud del compromiso contraído y atribuye a la sola voluntad del comprador la decisión acerca de la perfección del contrato, sin que pueda reconocerse al optante la facultad de solicitar la repetición de aquello en lo que efectivamente se habrá enriquecido el concedente, pues tal atribución patrimonial aparece claramente dotada de causa. En cuanto al resto de las cantidades satisfechas -gastos asumidos unilateralmente por el optante o por la codemandante Golf Río Jarama S.A.- la propia sentencia recurrida sienta, como hecho, que no consta hayan redundado en beneficio de la propiedad, por lo que la invocación en cuanto a ellas de tal doctrina supone incurrir en petición de principio o supuesto de la cuestión rechazable en casación (sentencias, entre las más recientes, de 19 junio, 14 julio y 29 septiembre 2008 ).

OCTAVO.- Desestimados todos los motivos del recurso, procede la declaración de no haber lugar al mismo con imposición de costas a la parte recurrente de conformidad con lo dispuesto en los *artículos 394 y 398 de la citada Ley* .

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 la representación procesal de don Alberto y Golf Río Jarama S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª) con fecha 6 de octubre de 2003 en Rollo de Apelación nº 630/2002, dimanante de autos de juicio ordinario de mayor cuantía número 41/2000 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 12 de dicha ciudad a instancia de la parte hoy recurrente contra doña Lourdes , don Hugo , don Marcos y don Salvador , la que confirmamos condenando a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el referido recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Juan Antonio Xiol Ríos.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesús Corbal Fernández.- José Ramón Ferrándiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. 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.