

Roj: STS 6950/2010
Id Cendoj: 28079110012010100792
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1167/2007
Nº de Resolución: 839/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x PLAZO (OPCIÓN) x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x SUPUESTO DE LA CUESTIÓN (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x
- x MOTIVO (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x

Resumen:

Opción de compra. Plazo para su ejercicio. Interpretación contractual. Recurso de casación.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Diciembre de dos mil diez.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por los demandantes INMOGESTORA HISPÁNICA DEL SUELO S.L. y D. Darío , representados ante esta Sala por el Procurador D. Nicolás Álvarez Real, contra la sentencia dictada con fecha 10 de abril de 2007 por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Asturias en el recurso de apelación nº 136/07 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 566/06 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Oviedo, sobre cumplimiento de contrato de opción de compra. Han sido parte recurrida los demandados D. Felix y Dª Ana , representados ante esta Sala por la Procuradora Dª Teresa Pérez de Acosta.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 3 de mayo de 2006 se presentó demanda interpuesta por D. Jaime y D. Darío contra D. Felix y Dª Ana solicitando se dictara sentencia *"en la que se estime las pretensiones de mi parte en todos sus términos, y en su virtud, se condene a las demandadas a tener por ejercido en tiempo y forma el derecho de opción de compra que asiste a mis mandantes en virtud del contrato privado de fecha 20 de septiembre de 2004, condenarles a otorgar la correspondiente escritura de compraventa en la forma en la que se determina en el citado contrato ante el Notario que a los efectos se señale por el Tribunal, a favor de los demandantes o de la Sociedad mercantil o tercero que esta sociedad designe en el momento de tal otorgamiento y, en su defecto, para el caso de que los demandados no la otorgaran en un plazo razonable fijado por el Tribunal, se lleve a cabo por éste, ordenando la pertinente inscripción en el Registro de la Propiedad, con la expresa imposición de las costas que se causen en este pleito"*

SEGUNDO.- Turnado el asunto al Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Oviedo y admitida la demanda, dando lugar a las actuaciones nº 566/06 de juicio ordinario, se dictó providencia el 23 de mayo de 2006 teniendo por subsanado, a petición del Procurador de la parte actora, el defecto consistente en haberse mencionado en el escrito de demanda a D. Jaime como codemandante cuando en realidad lo era la compañía mercantil INMOGESTORA HISPÁNICA DEL SUELO S.L., de la que aquél era representante.

TERCERO.- Emplazados los demandados, éstos comparecieron en las actuaciones bajo una misma representación e interpusieron recurso de reposición contra el auto de admisión de la demanda por no haber consignado los demandantes la cantidad correspondiente al precio de la compraventa.

CUARTO.- Desestimado dicho recurso de reposición por auto de 7 de junio de 2006, los demandados contestaron a la demanda pidiendo se dictara sentencia *"por la que, en lo que respecta al demandante Don Darío , se desestime íntegramente la demanda por no ser titular del derecho de opción de compra otorgado en el contrato de fecha 20 de septiembre de 2004, con imposición de las costas causadas a su instancia; y respecto de la mercantil Inmogestión Hispánica de Suelo, S.L. se desestimen igualmente sus pedimentos por caducidad del plazo para ejercitar el derecho de opción otorgado en su día a dicha mercantil por mis mandantes, igualmente con la imposición de las costas causadas."*

QUINTO.- Celebrada la audiencia previa y luego el acto del juicio, durante el cual ambas partes renunciaron a la prueba de interrogatorio de la contraria propuesta en su día y admitida, de modo que la única prueba quedó constituida por la documental aportada con la demanda y la contestación, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 29 de noviembre de 2006 cuyo fallo es del siguiente tenor literal: *"Que desestimando la demanda formulada por el Procurador Antonio Sastre Quirós, en nombre y representación de INMOGESTORA HISPANICA DEL SUELO S.L. y Darío , contra Felix y Ana , debo de absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones deducidas en la misma, imponiendo a los demandantes las costas causadas en este procedimiento."*

SEXTO.- Interpuesto por la parte actora contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 136/07 de la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Asturias , esta dictó sentencia en fecha 10 de abril de 2007 desestimando el recurso, confirmando la sentencia apelada e imponiendo a la parte recurrente las costas de la apelación.

SÉPTIMO.- Anunciado recurso de casación por la parte actora-apelante contra la sentencia de apelación, el tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal. El recurso se articula en tres motivos: el primero por infracción del *art. 1451 y demás concordantes del CC* así como de su *art. 1261* en relación con el *art. 1124* ; el segundo por infracción del *art. 70.2 y demás concordantes de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local* , del *art. 97 y demás concordantes del R.D. Legvo. 1/2004* por el que se aprueba el TR de las disposiciones vigentes en materia de Ordenación de Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, modificado por la *Ley 6/2004* y por la *Ley 2/2004*, en concordancia con el *art. 82 y demás concordantes de la Ley 3/2002 de Régimen del Suelo y Ordenación Urbanística* en lo que hace referencia al Texto Refundido de la Revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo, y por infracción del *art. 124 y demás concordantes del RD Legvo. 1/1992 de 26 de junio* ; y el tercero por infracción de las normas de valoración legal de la prueba y de la sana crítica en relación también con la valoración de la prueba e infracción de las normas que rigen los criterios para la aplicación del principio de seguridad jurídica.

OCTAVO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los Procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 10 de marzo de 2009, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando se declarase no haber lugar al recurso y se impusieran las costas a la parte recurrente.

NOVENO.- Por providencia de 13 de septiembre del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 25 de noviembre siguiente, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- El presente recurso de casación se interpone por la parte demandante contra la sentencia que, rechazando su recurso de apelación, confirmó la de primera instancia, que había desestimado su pretensión de tener por ejercido en tiempo y forma un derecho de opción de compra sobre una parcela edificada en virtud de contrato celebrado con los demandados en 20 de septiembre de 2004.

La demanda se presentó inicialmente por Procurador en nombre y representación de dos personas naturales, aduciéndose en el hecho tercero que funcionaban en el tráfico mercantil a través de una sociedad limitada, pero después de ser admitida a trámite y presentarse escrito de subsanación por el mismo Procurador que firmaba la demanda, ésta se tuvo como interpuesta por solamente una de esas dos personas naturales y por la referida sociedad, dedicada a la gestión inmobiliaria y única beneficiaria de la opción según el contrato. Y es que éste aparecía firmado por los cónyuges demandados, como propietarios de la parcela y concedentes de la opción, por una persona natural en representación de la sociedad gestora inmobiliaria como optante o beneficiaria de la opción, persona natural inicialmente demandante pero que

perdió esta condición tras la referida subsanación, y por la otra persona natural inicialmente demandante *"en su propio nombre"* que, precisamente por haber firmado el contrato y tener el mismo interés que la sociedad inmobiliaria, continuó como demandante junto con esta sociedad, siendo ambos ahora parte recurrente en casación.

Tanto la sentencia de primera instancia como la de apelación se fundaron en una interpretación del contrato litigioso, cuya estipulación primera fijaba para el ejercicio de la opción un plazo de seis meses *"desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo"* y para comunicar dicho ejercicio a los concedentes un plazo de noventa días, también *"desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo"*. Sobre el precio de la futura compraventa, 661.113'31 euros, la misma estipulación primera preveía un pago inicial del 25% *"dentro de los noventa días siguientes a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo"* y un segundo y definitivo pago del 75% restante *"dentro de los noventa días siguientes a la realización del primer pago"*.

Como quiera que el debate se centró en si por aprobación del Plan General de Ordenación Urbana debía entenderse la aprobación definitiva de la revisión-adaptación llevada a cabo por el Ayuntamiento el 28 de febrero de 2005, tesis de los demandados que comportaría la extemporaneidad del ejercicio de la opción por la sociedad codemandante, o bien, por el contrario, la aprobación y publicación del llamado texto refundido que incorporaba las modificaciones derivadas de los recursos de reposición interpuestos por los interesados, tesis de los demandantes que comportaría el haber ejercitado la opción dentro de plazo, las sentencias de ambas instancias analizaron estas dos posibilidades interpretativas y llegaron a la conclusión de que la fecha inicial para el cómputo del plazo venía marcada por la aprobación definitiva del Plan, publicado por ende en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, y no por la aprobación del denominado texto refundido.

Razones de esta interpretación, según la sentencia de segunda instancia recurrida en casación, son las siguientes: 1ª) El contrato no contemplaba las posibilidades de rectificación que pudieran suscitar las alegaciones al Plan; 2ª) fueron los demandados, y no los actores, quienes interpusieron el recurso que, tras la aprobación definitiva del Plan, determinó un cambio en la calificación de su parcela; 3ª) de no haberse interpuesto tal recurso de reposición, su parcela habría quedado como estaba en la aprobación de la revisión-adaptación del Plan Urbanístico; 4ª) los recursos interpuestos por todos los interesados se resolvieron por el Ayuntamiento el 2 de agosto de 2005, el acuerdo se publicó en el Boletín Oficial del Principado de Asturias el 14 de septiembre de 2005, el llamado texto refundido, aprobado el 6 de febrero de 2006, se publicó el siguiente día 28 y, sin embargo, antes del 6 de febrero, concretamente el 19 de enero del mismo año 2006, los demandantes requirieron a los demandados comunicándoles el ejercicio de la opción, *"conducta que no parece compatible con su pretensión de que sólo a partir de la aprobación del texto refundido comenzaba a computarse el plazo de ejercicio de la opción"*; 5ª) la interpretación del juzgador del primer grado se correspondía con la literalidad del contrato; 6ª) la denominación de "texto refundido" era ajena a la legislación local y extraña al tipo de normas comprendidas bajo dicho concepto en la Constitución y en el Estatuto de Autonomía de Asturias; 7ª) los Planes Generales de Ordenación Urbana, en su texto aprobado definitivamente, entran en vigor con su publicación, según los arts. 124 y 133 del R.D. Legvo. 17/1992 por el que se aprobó el Texto Refundido del Suelo y Ordenación Urbana, por lo que desde ese momento tienen carácter normativo y son vinculantes, sin perjuicio de que, en caso de alteraciones del texto original, se haga una nueva redacción a la que *"pretenciosamente"* se llama texto refundido pero hasta cuya publicación no se difiere en absoluto la vigencia del Plan definitivamente aprobado en su momento.

SEGUNDO.- Contra la sentencia así fundamentada los demandantes articulan tres motivos de casación: el primero por infracción del *"Art. 1451 y demás concordantes del Código Civil , así como el artículo 1261 del Código Civil en relación con el artículo 1124 del mismo cuerpo legal"*; el segundo por infracción del *"artículo 70.2 y demás concordantes de la Ley 7/1985 de 2 de Abril Reguladora de las Bases de Régimen Local "* e, igualmente, del *"artículo 97 y demás concordantes del Decreto Legislativo 1/2004 de 22 de abril , por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Ordenación de Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias, modificado por la Ley 6/2004 de 28 de diciembre y Ley 2/2004 de 29 de octubre. Todo ello en concordancia con el artículo 82 y demás concordantes de la Ley 3/2002 de 19 de abril de Régimen de Suelo y Ordenación Urbanística a la que hace referencia el Texto Refundido de la Revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Oviedo e infracción del artículo 124 y demás concordantes del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio "*; y el tercero por *"infracción de las normas de valoración legal de la prueba y de la sana crítica en relación también con la valoración de la prueba. Así como infracción de las normas que rigen los criterios para la aplicación del principio de seguridad jurídica antes alegado"*, sin citar ni en este último enunciado ni en el alegato del motivo ninguna norma como infringida.

Pues bien, ante semejante formulación del recurso, que impugna una sentencia esencialmente fundada en la interpretación del contrato litigioso sin citar como infringida ni una sola norma relativa a la interpretación de los contratos, no cabe más solución que desestimarlos, pues si ya la jurisprudencia de esta Sala, tan conocida y reiterada que huelga la cita de sentencias concretas, considera la interpretación del contrato como una función reservada a los órganos de instancia que, por tanto, sólo puede revisarse en casación cuando sea ilógica, arbitraria, irrazonable o contraria a un precepto legal, menos posible aún será que prospere un recurso de casación que, como el presente, denuncia la infracción de toda una serie de normas completamente ajenas a la interpretación de los contratos para, así, acabar pidiendo que se estime su demanda como si se diera por sentado, sin más, que la interpretación del contrato litigioso por el tribunal sentenciador no merece consideración alguna. En suma, todo el recurso adolece del defecto de técnica casacional tradicionalmente conocido como petición de principio o hacer supuesto de la cuestión y por esta sola razón ha de ser desestimado.

En cualquier caso, para agotar el derecho de la parte recurrente a la tutela judicial efectiva e incluso por razones de cortesía forense, pueden añadirse las siguientes razones que igualmente determinan la desestimación del recurso:

1ª.- Su motivo tercero ni siquiera es un verdadero motivo de casación, ya que no cita norma sustantiva alguna aplicable "para resolver las cuestiones objeto del proceso" (*art. 477.1 LEC*), requisito básico o primigenio de todo motivo de casación como en infinidad de ocasiones ha declarado esta Sala y, además, alega una genérica infracción de normas sobre la valoración de la prueba sin advertir que esta materia, como también viene declarando constantemente esta Sala desde la entrada en vigor de la LEC de 2000, pertenece al ámbito del recurso extraordinario por infracción procesal y no al del recurso de casación.

2ª.- Los otros dos motivos incurren por igual, aunque en un grado superlativo el segundo, en el defecto de técnica casacional de añadir a la cita de un determinado artículo la expresión "*y concordantes*" o "*y demás concordantes*", práctica reiteradamente rechazada por la jurisprudencia de esta Sala como contraria a la exigencia de que todo motivo de casación identifique debidamente la norma o normas infringidas, al tratarse de una carga del recurrente y no de un deber de esta Sala.

3ª.- El motivo primero, por su parte, incurre en otro defecto más de técnica casacional al citar tres preceptos de contenido heterogéneo y que difícilmente pueden haber sido infringidos por la sentencia recurrida, pues el *art. 1451 CC* en ningún caso admite que la opción pueda ejercitarse fuera del plazo pactado, el *art. 1261* del mismo Cuerpo legal enumera los elementos esenciales del contrato, que la sentencia impugnada nunca duda se dieran en el contrato litigioso, y su *art. 1124*, en fin, se refiere a las obligaciones recíprocas y no a un contrato que, como el de opción de compra sin precio pactado para la opción en sí misma, sólo vinculaba al concedente aunque, desde luego, únicamente durante el plazo estipulado.

4ª.- Por último, en ningún caso esta Sala podría revisar la interpretación del contrato litigioso por el tribunal sentenciador desde el momento en que se corresponde con la literalidad de lo pactado corroborada por los actos de las partes, respecto de los cuales no cabe olvidar la condición de profesionales de la gestión inmobiliaria que tenían, según el propio hecho tercero de la demanda, tanto las dos personas naturales en cuyo nombre se interpuso la misma inicialmente como la sociedad limitada que por vía de subsanación substituyó a una de ellas, condición que hace difícilmente imaginable que si la intención real de los contratantes hubiera sido fijar el inicio del plazo en la fecha de publicación del denominado texto refundido este punto no se dejara totalmente claro en el documento contractual por iniciativa de aquellas dos personas que lo firmaron en interés común y compartido con la sociedad optante mediante la cual operaban en el tráfico mercantil.

Así las cosas, por tanto, el contenido material del escrito de interposición del recurso, aun cuando formalmente se presente como un recurso de casación, queda reducido a una serie de alegaciones de mera disconformidad con la sentencia recurrida que, rebatiendo algunos de sus argumentos, intentan sobre todo justificar el siempre ambiguo comportamiento de los recurrentes orientado a obtener el máximo de ventajas con el mínimo riesgo, pues de llevar su tesis hasta sus últimas consecuencias el plazo para el ejercicio de la opción podría prolongarse también mucho más allá de la publicación del denominado texto refundido y llegar incluso a la sentencia firme contencioso-administrativa que se pronunciara sobre las impugnaciones de dicho texto.

TERCERO.- Conforme a los *arts. 487.2 y 398.1 en relación con el 394.1*, todos de la LEC, procede imponer las costas a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por los demandantes INMOGESTORA HISPÁNICA DEL SUELO S.L. y D. Darío , representados ante esta Sala por el Procurador D. Nicolás Álvarez Real, contra la sentencia dictada con fecha 10 de abril de 2007 por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Asturias en el recurso de apelación nº 136/07 .

2º.- Confirmar la sentencia recurrida.

3º.- E imponer las costas a la parte recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Francisco Marin Castan.-Encarnacion Roca Trias.-Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- FIRMADO Y RUBRICADO. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.