

Roj: STS 1096/2011
 Id Cendoj: 28079110012011100116
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 1472/2007
 Nº de Resolución: 137/2011
 Procedimiento: Casación
 Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
 Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x EFECTOS (OPCIÓN) x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES x
- x INTERPRETACIÓN CONFORME A LA NATURALEZA Y OBJETO DEL CONTRATO x
- x CUESTIÓN NUEVA (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x

Resumen:

Opción de compra. Cumplimiento. Total disponibilidad al cumplimiento de lo pactado con pleno respeto a la finalidad contractual aun cuando no hubiera sido con absoluta sujeción a la literalidad de lo pactado. Cuestión nueva.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a siete de Marzo de dos mil once.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados reseñados al margen, el recurso de casación interpuesto por **don Constancio**, representado ante esta Sala por la Procuradora doña Rosina Montes Agustí, contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Tercera, en fecha 9 de abril de 2007 -rollo nº 108/2007 -, dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1057/2005 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valladolid.

Ha sido parte recurrida **Gestiones y Promociones Valladolid S.L.**, representada ante esta Sala por el Procurador don Isacio Calleja García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador don Julio Samaniego Molpeceres, en nombre y representación de Gestiones y Promociones Valladolid S.L., promovió demanda de juicio declarativo ordinario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valladolid, contra don Constancio, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "*(...) Se dicte sentencia por la que se condene al demandado: 1.- Se declare tener por ejercitado por parte de mi representada en tiempo y forma el derecho de opción de compra conforme a lo estipulado en el documento suscrito entre las partes en fecha 21 de julio de 2005. 2.- Se condene al demandado a estar y pasar por dicha declaración. 3.- Se condene al demandado a otorgar escritura pública de compraventa a favor del actor sobre los bienes objeto de la opción de compra y en cumplimiento de la misma, en los términos y por el precio que consta en dicha opción de compra, con el apercibimiento del otorgamiento de oficio por el Juzgado en caso de su no otorgamiento por el demandado. 4.- Se condene al demandado a cuantos perjuicios se hayan derivado o pudieran derivarse en lo sucesivo consecuencia de su incumplimiento y cuya concreción interesa al derecho de esta parte sea determinada en fase de ejecución de sentencia. 5.- Al pago de las costas del presente procedimiento. Otrosí digo y suplico al Juzgado que, dada la actitud del demandado y a fin de no desvirtuar la pretensión de esta parte, interesa la anotación de la presente demanda en el Registro de la Propiedad, rogando a ese Juzgado acceda a la presente solicitud. Otrosí digo que, por S.Sª se pronuncie sobre la conveniencia de consignar por esta parte el precio objeto de la transmisión, en la forma estipulada en el*

documento referido que vincula a las partes y que desde este momento y en aras de la buena fe, esta parte pone a disposición de este Juzgado interesando, reiteramos, se resuelva sobre este extremo".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Constancio Burgos Hervás, en su representación, la contestó oponiéndose a la misma, suplicando al Juzgado : "*(...) Se sirva dictar sentencia por la cual se desestime íntegramente la demanda y se declare caducado el derecho de opción de compra en tanto en cuanto esta no ha dado cumplimiento al contrato del que derivaba en sus propios términos, no habiendo prestado en tiempo y forma la garantía exigida en el mismo, con expresa imposición de costas a la actora"* .

3.- El Juzgado de Primera instancia nº 6 de Valladolid dictó sentencia, en fecha 24 de noviembre de 2006 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "*Que estimando sustancialmente la demanda formulada por la representación de Gestiones y Promociones Valladolid S.L., contra don Constancio : I.- Debo declarar y declaro ejercitado por la actora de manera temporánea el derecho de opción de compra estipulado por las referidas partes en el contrato privado de 21-7-2005 (incorporado al folio 10 de los autos). II.- Debo condenar y condeno al expresado demandado a otorgar, tan pronto como sea requerido para ello por la parte actora con, al menos, 30 días de antelación, escritura pública de compraventa a favor de dicha parte sobre los bienes objeto del mencionado contrato de opción en los términos y por el precio que constan en el mismo, siempre que la parte actora proceda a la simultánea entrega de los instrumentos de pago previstos en dicho contrato en los términos estrictamente pactados en el contrato y al cumplimiento del resto de las condiciones contractuales. III.- Todo ello, sin expresa condena en costas"* .

SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Tercera, dictó sentencia, en fecha 9 de abril de 2007 , cuyo fallo es como sigue: "*Que desestimando los recursos formulados por las representaciones procesales de don Constancio y de Gestiones y Promociones Valladolid S.L., contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Valladolid el día 24 de noviembre de 2006 , en los autos de juicio ordinario de los que dimana el presente rollo de sala, confirmamos dicha resolución en todas sus partes, con imposición a las partes apelantes de las costas causadas por sus respectivos recursos"* .

TERCERO.- El Procurador don Constancio Burgos Hervás, en nombre y representación de don Constancio , formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valladolid, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , fundado en los siguientes motivos: 1) Infracción de los artículos 1281, párrafo primero, en relación con el 1258, ambos del Código Civil ; 2) Infracción de los artículos 1176 a 1181 del Código Civil .

CUARTO.- Por esta Sala se dictó auto de fecha 27 de noviembre de 2007 por el que se acordó la admisión de dicho recurso así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, Gestiones y Promociones Valladolid S.L., que se opuso a su estimación por escrito que presentó en su nombre el Procurador don Isacio Calleja García.

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 17 de febrero de 2010, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad Gestiones y Promociones Valladolid S.L. interpuso demanda de juicio ordinario ante los Juzgados de Primera Instancia de Valladolid, cuyo conocimiento correspondió por reparto al Juzgado nº 6 (autos nº 1057/2005), que dirigió contra don Constancio , interesado que se dictara sentencia por la cual se declarara correctamente ejercitado por su parte el derecho de opción para compra de determinadas fincas que forman parte de la Unidad de Actuación Golf del Lago, en Tordesillas (Valladolid), que hacen que su participación en la Junta de Compensación alcance el 89,521 % de la misma; derecho de opción que le había sido concedido por el demandado mediante contrato celebrado en fecha 21 de julio de 2005, habiendo pagado el optante por ello la cantidad de 601.012,10 euros; derecho que había de ejercitarse como máximo el día 1 de noviembre de 2005. Como consecuencia de tal declaración, solicitaba igualmente que se condenara al demandado a otorgar escritura pública de compraventa a favor del actor sobre los bienes objeto de la opción, con apercibimiento de que en caso contrario sería otorgada de oficio por el Juzgado.

La parte demandada se opuso a tales pretensiones por considerar que el derecho de opción había

caducado y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 24 de noviembre de 2006 por la que estimó la demanda considerando que había sido correctamente ejercitado el derecho de opción y condenó al demandado a otorgar, tan pronto sea requerido para ello por la parte actora con, al menos, treinta días de antelación, escritura pública de compraventa a favor de dicha parte sobre los bienes objeto del mencionado contrato de opción en los términos y por el precio que constan en el mismo, siempre que la parte actora proceda a la simultánea entrega de los instrumentos de pago previstos en dicho contrato en los términos estrictamente pactados en el contrato, y al cumplimiento del resto de las condiciones contractuales; todo ello sin especial pronunciamiento sobre costas.

Ambas partes recurrieron en apelación, haciéndolo la actora en relación con el pronunciamiento sobre costas, y la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3ª) dictó nueva sentencia de fecha 9 de abril de 2007 por la que desestimó ambos recursos, con imposición a cada una de las partes de las costas causadas por sus respectivos recursos.

Contra dicha sentencia ha recurrido en casación la parte demandada, don Constancio .

SEGUNDO.- Resulta oportuno precisar, antes de entrar en la consideración de los motivos del recurso, las razones por las que la Audiencia Provincial desestima la apelación de la parte demandada y, en consecuencia, confirma la estimación de la demanda acordada por el Juzgado. La sentencia dictada en apelación pone de manifiesto que las partes pactaron como condición para el válido ejercicio del derecho de opción que fuera acompañado en el mismo acto del pago del precio de la compraventa, una parte al contado y el resto -otros 8.624.523,70 euros- instrumentado a través de un pagaré bancario, pagadero a los dieciocho meses de la fecha de ejercicio del derecho, avalado por una entidad bancaria de primera fila, pagadero a primer requerimiento y con un plazo de caducidad no inferior a diez días desde aquél en que finalizase el plazo de la opción (sic). En su consecuencia -continúa la sentencia impugnada- ha de convenirse que para que el derecho de opción se ejercitara válidamente no bastaba con haberse abonado previamente la prima y pagarse al contado la parte del precio acordada, sino que debía instrumentarse el resto del precio aplazado a través de un pagaré que reuniera los requisitos contractualmente previstos; pero, mientras el plazo no hubiere transcurrido por completo, la aportación de un pagaré que no cumpliera exactamente con los requisitos convenidos era vicio susceptible de ser subsanado por el optante. La actitud del concedente -el demandado Sr. Constancio - resistiéndose a esta posibilidad resulta contraria tanto a la buena fe que ha de presidir el ejercicio de los derechos, conforme dispone el *artículo 7 del Código Civil* , cuanto a lo previsto en los *artículos 1256, 1258* y concordantes del propio texto legal, ya que el cumplimiento de los requisitos previstos en el contrato no ha de enfocarse desde una óptica estrictamente literal, sino acorde con la naturaleza del contrato y con lo que realmente las partes perseguían al establecerlos.

Concluye así la Audiencia, como verdadera "ratio decidendi" de su resolución, afirmando, en el fundamento jurídico tercero de su sentencia, que *«en todo caso y con independencia de si el pagaré y aval en cuestión se ajustaban en mayor o menor medida a los requisitos convenidos, el concedente al ser interrogado en el acto del juicio vino finalmente a reconocer que ante su negativa a aceptar dicho pagaré se le ofreció por parte de la optante y de los representantes de la entidad que financiaba la operación el pago de la suma que representaba mediante cheques bancarios, posibilidad que rechazó. Esa fórmula de pago, con total garantía de cobro que la asimila al contado y de similar efectividad a los fines perseguidos respecto del aval pactado, no fue aceptada sin que se ofrezca razón alguna justificativa al respecto...»*.

TERCERO.- El primero de los motivos del recurso denuncia la infracción de lo dispuesto por el *artículo 1281, párrafo primero, en relación con el 1258, ambos del Código Civil* .

Invoca la parte recurrente la necesidad de interpretar literalmente el contrato, según lo establecido por el *artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil* , para sostener que la llevada a cabo por la Audiencia es ilógica y contraria a derecho, y que al conceder al optante la facultad de postergar el ejercicio de la opción se está vulnerando lo dispuesto en el *artículo 1258 del Código Civil* sobre las obligaciones que dimanan de los contratos.

El motivo se desestima por las siguientes razones. En primer lugar se ha de reiterar que es constante la doctrina de esta Sala en el sentido de que la interpretación de los contratos es una facultad propia de los tribunales de instancia, que ha de ser mantenida en casación salvo que resulte ilógica o absurda, o viole directamente una norma jurídica que impusiera determinada interpretación, pues no se trata de obtener mediante el recurso de casación -que no es una tercera instancia- un pronunciamiento que opte por la mejor de las interpretaciones posibles, considerando que no es tal la seguida por la sentencia impugnada, sino de corregir aquélla que constituya una clara vulneración del ordenamiento jurídico (sentencias de 19 febrero , 4

mayo y 8 octubre 2007 , 12 junio 2009 , 8 febrero , 14 julio y 27 diciembre 2010 , entre otras).

La parte recurrente se aferra al criterio de interpretación puramente gramatical en cuanto a las exigencias previstas para el ejercicio de la opción. No obstante, la jurisprudencia de esta Sala tiene declarado que aunque haya de partirse de las expresiones escritas, la interpretación de la relación creada no puede anclarse en su sentido riguroso o gramatical y ha de indagarse la intencionalidad, es decir lo que en realidad quisieron las partes al contratar (sentencia de 21 abril 1993 , que cita las de 20 abril 1944 y 14 enero 1964). En igual sentido, la sentencia de 30 noviembre 2005 añade que «*el artículo 1281 del Código Civil recoge y proclama las grandes normas de la hermenéutica contractual, que doctrinalmente se pueden resumir en tres principios esenciales, como son: a) el principio de tomar en cuenta la voluntad común de las partes contratantes; b) el principio de la autorresponsabilidad de dichas partes contratantes; y c) el principio de la confianza y de la buena fe* » .

La Audiencia recurrida ha considerado razonablemente que la intención de las partes al celebrar el contrato de opción -en cuyo momento, la optante pagó la cantidad de 601.012,10 euros como prima correspondiente a dicha opción- era garantizar al tiempo de su ejercicio el efectivo pago del precio pactado y que tal condición fue cumplida por el optante con su ofrecimiento, no aceptado, de pago de la cantidad aplazada mediante cheques bancarios -en el acto de la firma de la escritura se pagaban 1.202.024, 21 euros y quedaba aplazada la cantidad de 8.023.511,6 euros-. De ahí que estimara ejercido válidamente el derecho de opción.

Ninguna infracción se ha producido en relación con lo dispuesto por el *artículo 1258 del Código Civil* , según el cual «*los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley*», pues precisamente la Audiencia invoca dicha norma, en relación con el *artículo 7 del Código Civil* , para razonar correctamente en el sentido de que el concedente mantuvo una actitud contraria a la buena fe en el cumplimiento del contrato de opción pretendiendo impedir el ejercicio de la facultad reconocida al optante, que mostraba su total disponibilidad al cumplimiento de lo pactado con total respeto a la finalidad contractual aun cuando no hubiera sido con absoluta sujeción a la literalidad de lo pactado.

CUARTO.- El segundo motivo se formula por infracción de los *artículos 1176 a 1181 del Código Civil* , reguladores del ofrecimiento de pago y de la consignación, que, según la parte recurrente, debieron ser aplicados.

El motivo se desestima puesto que, además de no precisar adecuadamente la norma infringida, la exigencia de consignación por parte del optante como requisito para que la opción pueda considerarse correctamente ejercitada en el caso no es cuestión que haya sido tratada por la sentencia impugnada, de modo que se plantea indebidamente "ex novo" en casación. No cabe suscitar en este recurso cuestiones sobre las que la resolución recurrida no entra de modo que, incluso en el caso de haber existido una omisión por su parte al dejar de resolver sobre alegaciones que exigían un expreso pronunciamiento, habrá de acudir la parte para remediarlo, no al recurso de casación, que está ordenado a corregir infracciones de carácter sustantivo, sino al recurso extraordinario por infracción procesal al amparo de lo establecido en el *artículo 469.1.2º, en relación con el 218, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , con alegación de incongruencia o de falta de motivación (sentencia núm. 761/2009, de 1 diciembre , entre otras).

QUINTO- Desestimados los anteriores motivos, queda rechazado el recurso de casación con imposición a la parte recurrente de las costas causadas (*artículos 394.1 y 398.1 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 la representación procesal de **don Constancio** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 3ª) de fecha 9 de abril de 2007 en Rollo de Apelación nº 108/07 , dimanante de autos de juicio ordinario número 1057/05 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de dicha ciudad, en virtud de demanda interpuesta por **Gestiones y Promociones Valladolid S.L.** contra el hoy recurrente , la que **confirmamos** con imposición a la parte impugnante de las costas causadas por el presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Jesus Corbal Fernandez; Jose

Ramon Ferrandiz Gabriel; Antonio Salas Carceller. Firmado y rubricado. 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.