

Roj: STS 1821/2011
 Id Cendoj: 28079110012011100184
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 1996/2007
 Nº de Resolución: 257/2011
 Procedimiento: CIVIL
 Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER
 Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x OPCIÓN x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x PROHIBICIÓN DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO x
- x INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES x
- x VALORACIÓN DE LA PRUEBA x

Resumen:

Opción de compra. Principio de autonomía de la voluntad. Opción concedida para su ejercicio en un día concreto con obligación de las partes de documentar el contrato de compraventa en día determinado con entrega de cosa y pago del precio. Interpretacion.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Abril de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por **Buero Servicios S.L. Unipersonal**, representada ante esta Sala por la Procuradora doña Marta Oti Moreno, contra la Sentencia dictada, con fecha 10 de julio de 2007, por la Audiencia Provincial de Madrid -Sección Decimotercera- en el rollo de apelación 323/2006, dimanante de autos de juicio declarativo ordinario seguidos con el nº 249/2005 ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Alorcón.

Han sido parte recurrida **doña Fátima y don Eloy**, representados ante esta Sala por el Procurador don Ignacio Batlló Ripoll.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La Procuradora doña María Vicenta Berrocal Ávila, en nombre y representación de doña Fátima y don Eloy, promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio con opción a compra por incumplimiento de las obligaciones contraídas por parte del arrendatario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alorcón, contra Buero Servicios S.L. Unipersonal, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "*(...) Se dicte sentencia por la que: 1º) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio sito en la C/Princesa Sofía nº 1 posterior, local número 10, para la actividad de pub, y por ello se condene al demandado a estar y pasar por dicha declaración, dejando libre el local y a disposición del actor, con apercibimiento que de no hacerlo así se procederá a su lanzamiento con expresa imposición de costas. 2º) Se condene al demandado a satisfacer a mis representados el total importe adeudado cuya cuantía asciende a 15.266,83 euros en concepto de daños y perjuicios por las rentas no abonadas hasta la fecha de interposición de esta demanda. 3º) Se condene al demandado al pago de las costas causadas*".

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña Nieves Baos Revilla, en nombre y representación de Buero Servicios S.L. Unipersonal, se opuso a la misma, suplicando

al Juzgado: " (...) Dikte sentencia por la que desestimando la demanda interpuesta por doña Fátima y don Eloy absuelva a Buero Servicios S.L. de todos los pedimentos en la misma contenida con expresa condena en costas de los demandantes, y, formuló a su vez demanda reconvenzional, en la que, tras alegar hechos y fundamentos de derecho, suplicó al Juzgado: "Que teniendo por formulada reconvencción contra doña Fátima y don Eloy y previos los trámites procesales oportunos dicte sentencia por la que se les condene a : 1º.- Elevar a escritura pública la compraventa del local comercial nº10 en planta semisótano de la calle Princesa Sofía nº 1 posterior, inscrito en el Registro de la Propiedad nº 2 de Alcorcón, al Tomo 793, Libro 57, Folio 110, finca 4.615, de una superficie aproximada de 115 m2 bajo las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 18 de julio de 2.000, siendo sustituidos por el Juzgado para el supuesto de que se negaran al referido otorgamiento. 2º.- Al pago de la cantidad de 130.305,66 euros a que asciende la insonorización del local más los intereses legales calculados desde la interposición de la presente acción. Subsidiariamente, al pago de la cantidad a que ascienda la insonorización del local y que sea determinada a través de la prueba que se practique en el presente procedimiento. 3º.- Al pago de la cantidad de 36.541,44 euros por los meses que Buero Servicios, S.L. se ha visto privado del local, a contar desde noviembre de 2.002 inclusive hasta el mes de junio de 2.005, a razón de 1.141,92 euros mes más los intereses legales desde la interposición de la presente acción, más la cantidad que resulte a razón de 1.141,92 euros por cada mes que Buero Servicios, S.L. se vea privado del local, contados desde la interposición de la presente acción hasta la fecha de la sentencia que ponga fin a este procedimiento o a cualquiera de los recursos que pudieran plantearse. 4º.- Al pago de la cantidad de 1.326,46 euros por los honorarios de Abogado y Procurador que ha debido abonar Buero Servicios, S.L. como consecuencia del recurso contencioso administrativo que se ha seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 15 de Madrid interpuesto contra la resolución de cierre del Ayuntamiento más el interés legal calculado desde la presente acción. 5º.- Al pago de la cantidad de 25.962,02 euros por las cantidades que indebidamente han percibido con ocasión de las cantidades depositadas por Buero Servicios, S.L. para la interposición del recurso de apelación nº 336/2.003 seguido ante la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Madrid, más los intereses legales calculados desde la interposición de la presente acción. Subsidiariamente, al pago de la cantidad que por el concepto anteriormente indicado sea acreditada en el período probatorio. 6º. - Al pago de la cantidad de 456,77 euros correspondientes a los 12 días que van del 18 al 20 de julio de 2.002 que habiendo sido abonada por Buero Servicios, S.L. fueron indebidamente percibidos por los demandados al haberse extinguido el contrato de arrendamiento el día 18 de julio de 2.002, más el interés legal calculado desde la interposición de la presente acción. Con expresa condena en costas".

3.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña María Vicenta Berrocal Ávila, en nombre y representación de doña Fátima y don Eloy , en su contestación a la reconvencción, suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia por la que: 1º) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio sito en la C/Princesa Sofía nº 1 posterior, local número 10, para la actividad de pub, y por ello se condene al demandado a estar y pasar por dicha declaración, dejando libre el local y a disposición del actor, con apercibimiento que de no hacerlo así se procederá a su lanzamiento con expresa imposición de costas. 2º) Se condene al demandado a satisfacer a mis representados el total importe adeudado cuya cuantía asciende a 15.268,83 euros en concepto de daños y perjuicios por las rentas no abonadas hasta la fecha de interposición de la demanda. 3º) Se desestime la reconvencción planteada por carecer de fundamento. 4º) Se condene al demandado y ahora reconviniente al pago de las costas causadas en el procedimiento y en la reconvencción".

4.- El Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcorcón dictó sentencia, en fecha 20 de diciembre de 2005 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por doña Fátima y don Eloy contra Buero Servicios S.L. Unipersonal, a quién absuelvo de las pretensiones contra ella aducidas con imposición de costas a la parte actora. Y, estimando en parte la demanda reconvenzional formulada por Buero Servicios S.L. Unipersonal contra doña Fátima y don Eloy , debo condenar y condeno a los demandados: A) A elevar a escritura pública la compraventa del local comercial nº 10 en planta semisótano de la calle Princesa Sofía nº 1 posterior, finca 4615 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcorcón, bajo las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de 18 de julio de 2000. B) A pagar a Buero Servicios S.L. Unipersonal la cantidad de 25.962,02 euros más los intereses legales desde la presentación de la demanda. Todo ello sin especial pronunciamiento en relación con las costas causadas en la instancia derivadas de dicha demanda reconvenzional".

SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciado el recurso, la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, en fecha 10 de julio de 2007 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora doña María Vicenta Berrocal Ávila, en nombre y representación de doña Fátima y de don Eloy , contra la sentencia dictada en fecha 20 de diciembre de 2005 por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de los de Alcorcón , en los autos de juicio ordinario seguidos ante dicho Órgano Judicial con el número 249/2005, y

desestimando el recurso interpuesto por la Procuradora doña Nieves Baos Revilla, representando a Buero Servicios S.L., contra la antedicha sentencia, debemos revocar y revocamos la resolución recurrida en el sentido de estimar la demanda principal declarando resuelto el contrato de arrendamiento de 18 de julio de 2000 objeto de la litis y condenamos a la demandada a estar y pasar por dicha declaración así como a pagar a la actora la cantidad de 15.266,83 # en concepto de indemnización de daños y perjuicios; y desestimamos la demanda reconvenicional absolviendo a la actora reconvenida de los pedimentos que contra ella se formulaban en aquélla, con imposición a la demandada de todas las costas causadas en primera instancia; igualmente se imponen a la mercantil demandada las costas causadas en esta alzada con ocasión del recurso por ella interpuesto y no se formula especial pronunciamiento sobre las costas causadas con ocasión del recurso presentado por doña Fátima y don Eloy "

TERCERO.- La Procuradora doña Marta Oti Moreno, en nombre y representación de Buero Servicios S.L., formalizó recurso extraordinario por infracción procesal y de casación amparado el primero en el artículo 469.1, apartados 2º y 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el segundo en el artículo 477.2.3º de la misma Ley .

El recurso por infracción procesal se fundaba en los siguientes motivos: 1) Al amparo del artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia contenidas en el artículo 218.2 de la misma Ley , por error en la valoración de la prueba, en relación con los artículos 1218 del Código Civil y los artículos 316 y 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ; y 2) Al amparo del artículo 469.1.4º por vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución.

Por su parte, el recurso de casación, formulado por interés casacional al considerarse infringida la jurisprudencia de esta Sala, contenía los siguientes motivos: 1) Por oposición a la doctrina de la Sala sobre el contrato de opción de compra, expresada en las sentencias nº 712, de 6 julio 2001 , y 1.094, de 22 noviembre 1993 ; 2) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil , con cita de las sentencias de 2 septiembre 1996 y 15 julio 1996 ; 3) Por infracción de la doctrina de esta Sala sobre el enriquecimiento injusto, con cita de las sentencias de 15 noviembre 1990 y 25 septiembre 2006 ; 4) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil , sobre la "exceptio non adimpleti contractus", con cita de las sentencias de 5 diciembre 1997 y 16 abril 1991 ; 5) Igualmente por infracción de lo dispuesto en el artículo 1124 del Código Civil , sobre el resarcimiento por daños y perjuicios, con cita de las sentencias de 31 octubre 1988 y 24 septiembre 1986 ; 6) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 1106 del Código Civil , con cita de las sentencias de 13 abril 1987 y 6 octubre 1982 ; y 7) Por infracción de lo dispuesto en el artículo 1107 del Código Civil , con cita de las sentencias de 24 noviembre 1997 y 23 julio 1997.

CUARTO .- Por esta Sala se dictó auto de fecha 28 de abril de 2009 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como que se diera traslado de los mismos a la parte recurrida, doña Fátima y don Eloy , que se opusieron a su estimación bajo la representación del Procurador don Ignacio Batllo Ripoll.

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 24 de marzo de 2011.

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

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos que declara probados la sentencia impugnada son los siguientes:

1º) En fecha 18 de julio de 2000, doña Fátima suscribió con Buero Servicios S.L.U. un contrato de arrendamiento con opción de compra relativo al local destinado a pub sito en la C/ Princesa Sofía nº 1, posterior, de Alcorcón, pactando entre otros extremos que su duración fuese de cinco años -desde el 18 de julio de 2000 al 17 de julio de 2005- prorrogable por otros cinco años hasta el 17 de julio de 2010 (estipulación segunda) y que el arrendatario podría ejercitar la opción de compra el 18 de julio de 2002, quedando establecido el precio de compra, en esa fecha, en 28.500.000 Ptas., sin tener derecho a ninguna devolución de rentas ni inversión realizada en el local por parte del arrendatario; y que, en caso de que el arrendatario ejercitase la opción de compra, debería ser notificada por escrito al arrendador con un mes de antelación a dicha fecha, siendo la notaría elegida para la elevación a público de la escritura de compraventa la que designase la entidad financiera (sic), realizándose a favor de la persona o personas físicas o jurídicas que designase el arrendatario (estipulación tercera).

2ª) Con fecha 13 de junio de 2002 la arrendataria, Buero Servicios S.L.U., por medio de su Abogado,

dirigió escrito a la arrendadora por el que le comunicó que la opción se ejercitaría de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento y por tanto en el fecha estipulada en el mismo.

3ª) Mediante nuevo escrito de fecha 14 de junio de 2002, por el mismo conducto, la arrendataria-optante comunicó a la arrendadora que la firma de la escritura pública de compraventa, resultante del ejercicio de opción de compra, tendría lugar el día 18 de julio de 2002 en determinada notaría.

4ª) Nuevamente, con fecha 8 de julio de 2002, la arrendataria-optante se dirigió por escrito a la arrendadora participándole que el 21 de junio de dicho año había recibido notificación de incoación de expediente sancionador iniciado por el Ayuntamiento de Alcorcón, cuya causa era la emisión acústica superior a la permitida -por falta de insonorización del local - *lo que le impedía ejercer la opción de compra anunciada, dejando sin efecto el señalamiento de la escritura pública en el día y lugar indicado*, y requería a la arrendadora para que en el plazo de siete días acometiese las obras de insonorización precisas para adecuar el negocio arrendado al fin previsto en el contrato de arrendamiento en cumplimiento de la normativa vigente.

5ª) En contestación al anterior burofax, la arrendadora, con fecha 12 de julio de 2002, rehusó el referido requerimiento argumentando que no tenía obligación de ejecutar las obras que se le reclamaban y mostrando su extrañeza por los argumentos utilizados por la contraparte para "volverse atrás en la pretensión ejercitada", añadiendo que "por su parte consideraba que se había ejercitado y consumado la opción de compra recogida en el contrato, por las cantidades en el mismo recogidas" por lo que se reservaba el ejercicio de cuantas acciones legales considerase necesarias para hacer valer la opción ejercitada.

6ª) Presentada por la arrendadora la oportuna demanda de desahucio por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2002, en fecha 25 de noviembre de ese mismo año dictó el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de los de Alcorcón sentencia estimatoria de la demanda, la que fue apelada ante la Sección 11ª de esta Audiencia Provincial, que dictó resolución de igual clase en fecha 24 de febrero de 2004 en virtud de la cual, considerando la complejidad de la cuestión litigiosa -que excedía del ámbito del juicio seguido- apreció la inadecuación de procedimiento dejando imprejuzgada la cuestión deducida en la demanda.

7ª) A la vista de la anterior sentencia, la arrendadora -por medio de su Abogado- remitió a la arrendataria Buero Servicios S.L.U. burofax de fecha 14 de enero de 2005 requiriendo a ésta para que procediese a pagar el precio estipulado en la *cláusula tercera* del contrato para ejercitar la opción de compra, designando día y hora así como la Notaría donde se fuese a realizar la operación; o bien, procediese a pagar las rentas dejadas de ingresar desde el mes de mayo de 2004, advirtiendo que, en el caso de no realizar ninguna de las opciones expuestas en el plazo de 48 horas, ejercitaría la acciones legales oportunas.

8ª) Respondiendo al anterior burofax, la arrendataria remitió otro fechado el 17 de enero de 2005 por el que dejó constancia de haber ejercitado ya la opción de compra en la fecha acordada por las partes, siendo firme su voluntad de otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa si bien, con carácter previo, consideraba preciso establecer el importe a que ascendía la falta de insonorización del local así como los daños y perjuicios que por dicha causa se le habían ocasionado.

SEGUNDO.- Con tales antecedentes, doña Fátima y su esposo don Eloy, con fecha 4 de mayo de 2005, interpusieron demanda de juicio ordinario ante los Juzgados de Primera Instancia de Alcorcón, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado nº 3 (autos nº 249/2005) contra Buero Servicios S.L.U., interesando que se dictara sentencia por la que: 1º) Se declarara resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio [perteneciente a la sociedad de gananciales] sito en la calle Princesa Sofía nº 1 posterior, local nº 10, para la actividad de pub y por ello se condene a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración dejando libre el local y a disposición de la parte actora, con apercibimiento de que, de no hacerlo así, se procederá a su lanzamiento; 2º) Se condene al demandado a satisfacer a los demandantes el total importe adeudado cuya cuantía asciende a 15.266,83 euros en concepto de daños y perjuicios por las rentas no abonadas hasta la fecha de interposición de esta demanda; y 3º) Se condene al demandado al pago de las costas causadas.

La entidad demandada, Buero Servicios S.L.U., se opuso a la demanda y formuló reconvencción, interesando que se dictara sentencia por la cual se condenara a doña Fátima y a don Eloy a elevar a escritura pública la compraventa del local bajo las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de fecha 18 de julio de 2000; al pago de la cantidad de 130.305,66 euros a que

asciende la insonorización del local, más intereses, o en su caso la cantidad que por tal concepto se determine por medio de la prueba a practicar sobre ello; al pago de la cantidad de 36.541,44 euros por los meses que Buero Servicios S.L.U. se ha visto privada del local, más intereses legales, y la cantidad mensual de 1.141,92 euros hasta la fecha de la sentencia firme que se dicte en este proceso; al pago de la cantidad de 1.326,46 euros por los honorarios de Abogado y Procurador que ha debido abonar Buero Servicios S.L.U. como consecuencia del recurso contencioso administrativo seguido ante el Juzgado nº 15 de Madrid, más intereses; al pago de la cantidad de 25.962,02 euros, por las cantidades percibidas indebidamente por los demandados reconvenionales en concepto de rentas; al pago de la cantidad de 456,77 euros correspondientes a los doce días que van del 18 al 20 de julio (sic) de 2002 que habiendo sido abonada por Buero Servicios S.L.U. fue percibida indebidamente por aquellos; al pago de las costas del proceso.

Seguido el proceso por sus trámites, El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 20 de diciembre de 2005 por la que desestimó la demanda, con imposición a los actores de las costas causadas por la misma, y estimó en parte la reconvencción condenando a doña Fátima y don Eloy : A) A elevar a escritura pública la compraventa del local comercial nº 10 en la planta semisótano de la calle Princesa Sofía nº 1 posterior, finca 4.615 del Registro de la Propiedad nº 2 de Alcorcón, bajo las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento con opción de compra de 18 de julio de 2000; y B) A pagar a Buero Servicios, S.L.U. la cantidad de 25.962,02 euros más los intereses legales desde la presentación de la demanda, sin especial declaración sobre costas causadas por la reconvencción.

Ambas partes recurrieron en apelación y la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª) dictó sentencia de fecha 10 de julio de 2007 , por la cual estimó el recurso de apelación de los demandantes y desestimó el de la demandada, revocando la sentencia de primera instancia en el sentido de estimar la demanda y declarar resuelto el contrato de arrendamiento de 18 de julio de 2000, condenando a la demandada a pagar a la actora la cantidad de 15.266,83 euros en concepto de indemnización de daños y perjuicios, con desestimación de la reconvencción, haciendo las oportunas declaraciones sobre costas.

Contra esta última resolución recurre por infracción procesal y en casación la representación procesal de Buero Servicios, S.L.U.

Recurso extraordinario por infracción procesal

TERCERO.- El primero de los motivos del recurso se formula al amparo de lo dispuesto en el *artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia contenidas en el *artículo 218.2 de la misma Ley* "por error en la valoración de la prueba en relación con el *artículo 1218 del Código Civil* y los *artículos 316 y 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* ".

La parte recurrente viene a fundamentar el motivo en el hecho de que "la sentencia que se recurre no da por acreditado que la parte arrendadora conocía con anterioridad a la celebración del contrato de compraventa (sic) la falta de insonorización del local objeto del contrato de arrendamiento".

El motivo se desestima por varias razones. En primer lugar, hace una cita en su encabezamiento de los artículos que considera infringidos y posteriormente, en su escueto desarrollo, no vuelve a hacer referencia alguna a los mismos; en segundo lugar, confunde la exigencia de motivación de las sentencias a que se refiere el *artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* "en consonancia con el *artículo 120* de la Constitución Española" con la valoración de la prueba, ya que lo que en definitiva viene a discutir es la apreciación probatoria realizada por la sentencia impugnada en relación, al parecer, con los documentos públicos (*artículo 1218 Código Civil*), interrogatorio de las partes (*artículo 316 Ley de Enjuiciamiento Civil*) y declaraciones de testigos (*artículo 376 Ley de Enjuiciamiento Civil*), sin mayor precisión en cuanto a dichos medios de prueba y a su resultado en el caso; y, en tercer lugar, se refiere a una circunstancia -imputación de la obligación de insonorización del local- que ninguna relación guarda con la principal cuestión litigiosa, que es la de determinar si la parte demandada -hoy recurrente- ejerció en su momento el derecho de opción de compra del local que le había sido concedido por la arrendadora, perfeccionando así el contrato de compraventa, lo que no ha sido estimado por la Audiencia que, en consecuencia, considera que la entidad demandada continuó siendo arrendataria del local y procedía su desahucio por falta de pago de la renta.

CUARTO.- El segundo motivo se formula con amparo en el *artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales reconocidos en el *artículo 24* de la Constitución Española, ya que -según sostiene la parte recurrente- al haberse incurrido en error en la valoración de la prueba, por apreciación absurda e ilógica, se ha provocado una falta de tutela judicial efectiva que le ha producido indefensión.

En realidad se viene a reproducir lo ya alegado en el motivo anterior y, en consecuencia, también éste ha de ser desestimado. Es lo cierto, además, que aun cuando la cuestión acerca de a quién correspondía la obligación de sufragar los gastos de insonorización del local no constituye el tema central del proceso que, como se ha dicho, era la del ejercicio de la opción de compra, ha de ponerse de manifiesto que la determinación del obligado a ello se había de realizar mediante la interpretación de los pactos incluidos en el contrato de arrendamiento celebrado en fecha 18 de julio de 2000, siendo así que esta Sala ha reiterado que la interpretación de los contratos corresponde a los tribunales de instancia y únicamente cabe su revisión en el ámbito del recurso de casación -no en el de infracción procesal- y cuando la efectuada por el tribunal "a quo" haya de considerarse que se aparta de la lógica y carece de suficiente razonabilidad.

Recurso de casación

QUINTO.- El recurso de casación, formulado por interés casacional y amparado en el *artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, se formula por oposición de la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial de esta Sala.

El primer motivo denuncia la infracción de la doctrina referida a la figura de la opción de compra, con cita de las sentencias de esta Sala nº 712/2001, de 6 julio, y nº 1.094/1993, de 22 noviembre, de las que extrae el recurrente la doctrina de que "cualquier discrepancia que surja entre las partes a partir de la consumación de la opción de compra, deberá ser resuelta a través de las normas establecidas para la compraventa, pero no para las del arrendamiento, ya que habrá quedado extinguido por el ejercicio de la opción".

Ninguna infracción de tal doctrina cabe imputar a la sentencia impugnada. Es lo cierto, por el contrario, que el contrato de opción carece de una específica regulación en nuestro derecho, habiendo declarado esta Sala que constituye un convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, quedando sujeto a los pactos que libremente hayan estipulado las partes de conformidad con lo dispuesto por el *artículo 1255 del Código Civil*. De ahí que sean las propias partes las que determinan las condiciones en que la opción ha de entenderse ejercida y, en consecuencia, perfeccionado el contrato mediante el consentimiento prestado por el comprador que se une al adelantado por el vendedor mediante la concesión del derecho de opción. Es por ello que, en definitiva, la cuestión se reconduce a la interpretación del contrato y a la forma en que las partes que lo otorgan han configurado tal derecho, siendo las mismas libres a la hora de establecer las condiciones para el ejercicio de tal opción.

En el caso presente la Audiencia ha entendido que era requisito establecido en el contrato que el ejercicio de la opción comportaba la simultánea obligación por parte del optante de abonar el precio fijado para la compraventa, adquiriendo en ese momento la propiedad del local que ya poseía como arrendatario. Dicha interpretación está apoyada, sin duda, en los propios términos del contrato, ya que en su estipulación tercera se fijaba para el ejercicio de la opción un día concreto -el 18 de julio de 2002- quedando establecido el precio de compra *en esa fecha* en 28.500.000 pesetas, que se incrementaría en un 10% en caso de instalación de boca de metro a menos de 100 metros de la plaza, y sobre todo porque se preveía que en caso de que el arrendatario fuera a ejercitar la opción de compra debería notificarlo por escrito al arrendador con un mes de antelación a dicha fecha -18 de julio de 2002- otorgándose la escritura pública en la notaría que designara la *entidad financiera*, lo que parece apuntar en el sentido de que la intención de las partes era que la escritura se otorgara precisamente en tal fecha con abono del precio que, al parecer, habría de ser financiado.

Así, la interpretación que la Audiencia hace del contrato de opción celebrado entre las partes litigantes es razonable y, en consecuencia, ha de ser mantenida en casación como esta Sala se ha encargado de precisar mediante reiterados pronunciamientos jurisprudenciales, de los que resulta que la interpretación de los contratos es función atribuida al Tribunal de instancia, cuyas ponderaciones deben ser mantenidas en casación frente al criterio particular e interesado de la parte recurrente, salvo que se trate de una interpretación manifiestamente equivocada o errónea, en pugna como tal con las reglas de la lógica, o se vulnere alguna de las normas legales establecidas sobre la materia. Al respecto, la sentencia de 24 septiembre 2007 señala que *«la interpretación y la calificación de los contratos es función propia de los tribunales de instancia, y que queda al margen de la función revisora propia del recurso de casación, a cuya sede sólo tiene acceso, y cabe, por tanto, revisar la labor exegética realizada en la instancia y sustituir su resultado, cuando éste se revele contrario a la lógica, sea irrazonable o contravenga la Ley (Sentencias de 20 de enero de 2000, 23 de diciembre de 2003, 30 de diciembre de 2003, 25 de marzo de 2004, 16 de noviembre de 2005, y 2 de febrero de 2007, entre muchas otras)»*.

De lo anterior se desprende que no se ha producido infracción de la doctrina jurisprudencial de esta Sala, concretada en las sentencias que se citan, pues evidentemente las mismas contemplan supuestos no coincidentes con el ahora examinado. A ello puede añadirse, como argumento de refuerzo para la conclusión obtenida por la Audiencia sobre la falta de ejercicio oportuno de la opción, que el día 18 de julio de 2002 -fecha fijada para el ejercicio de tal derecho- no sólo el optante dejó de dirigirse a la concedente u optataria para manifestarle su intención de perfeccionar la compraventa, sino que la última manifestación que le había dirigido era la del día 8 de julio de 2002 según la cual, al haber recibido notificación de incoación de expediente sancionador por el Ayuntamiento de Alcorcón por emisión acústica superior a la permitida, ello *le impedía ejercer la opción de compra anunciada* -en fecha 13 de junio de 2002- *dejando sin efecto el señalamiento de la escritura pública en el día y lugar indicado* -18 de julio siguiente-.

SEXTO.- El segundo motivo denuncia la infracción de la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre el *artículo 1281, párrafo primero, del Código Civil*, referido al criterio de la literalidad sobre la interpretación de los contratos y, en concreto, sostiene que la Audiencia realiza una interpretación absurda e ilógica del contrato al atribuir al arrendatario la obligación de sufragar las obras de insonorización del local. En este sentido cita las sentencias de esta Sala de 15 de julio y 2 de septiembre de 1996.

El motivo se desestima ya que, en primer lugar, ante una redacción del contrato que adolece de falta de claridad, la Audiencia ha optado por entender que era el arrendatario el obligado a sufragar los gastos de insonorización exigidos por la Administración dando preferencia a lo previsto en la estipulación cuarta en el sentido de que *"será por cuenta del arrendatario, los arreglos hasta dejar el local dentro de la legislación en la materia. Por lo cual se comunicará al arrendador, cualquier obra"*, frente a la estipulación quinta, que se refería a dicha obligación para el arrendatario *"siempre y cuando sea requerida por legislación posterior a la firma del contrato"*. Pero, en todo caso, se trata de una declaración que carece de relevancia en tanto que la sentencia entiende que no se ejerció oportunamente el derecho de opción de compra por la entidad arrendataria y declaró la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta, lo que deja sin sentido la reclamación de cantidad que en tal concepto se formula en la reconvenición por el importe presupuestado para unas obras de insonorización que no se habían ejecutado.

SÉPTIMO.- El tercer motivo se refiere a la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el enriquecimiento injusto, con cita de las sentencias de esta Sala de 15 de noviembre de 1990 y 25 de septiembre de 2006.

El motivo se desestima ya que, según la propia parte recurrente, tal infracción existiría en el supuesto *«de declararse consumada la opción de compra y perfeccionada la compraventa»*, pues en tal caso *«quedaría extinguido el contrato de arrendamiento, por lo que no existiría razón alguna para que los demandantes retuvieran la cantidad de los 26.418,79 euros»* que había sido depositada, en concepto de rentas, en la apelación seguida por el anterior proceso de desahucio.

No se ha declarado el ejercicio de la opción y, en consecuencia, tampoco la perfección de la compraventa con efectos desde el momento fijado para aquélla -18 de julio de 2002- por lo que ningún enriquecimiento injusto puede existir por el hecho de que el arrendador haya percibido del arrendatario el importe de la renta correspondiente a un tiempo en que el arrendamiento estaba vigente. Pero, además, aunque se hubiera resuelto de modo contrario considerando que la compraventa se perfeccionó por el ejercicio de la opción, el motivo resultaba innecesario ya que esta Sala, al casar la sentencia impugnada, habría desestimado la demanda y resuelto sobre las pretensiones propias de la reconvenición, entre la cuales se encontraba esta última.

El cuarto motivo ha de ser igualmente rechazado en cuanto, sin fundamento lógico, denuncia la infracción de la jurisprudencia de esta Sala sobre la *"-exceptio non adimpleti contractus"*, en aplicación del *artículo 1124 del Código Civil*, con cita de las sentencias de 5 de diciembre de 1997 y 16 de abril de 1991, que -mencionadas únicamente por sus fechas- contemplan supuestos bien distintos del ahora examinado sentando una doctrina que no resulta ahora de aplicación.

Es cierto que no puede un contratante solicitar del contrario el cumplimiento de las obligaciones propias del contrato cuando por su parte no ha cumplido o está dispuesto a cumplir las suyas, pero tal doctrina -emanada del *artículo 1124 del Código Civil* - es válida para los contratos ya celebrados. En el presente caso la situación es distinta ya que, contrariamente a lo sostenido por la parte recurrente con amparo en dicha norma, si -como entendió la Audiencia, según dedujo acertadamente del contrato- el ejercicio de la opción comportaba el simultáneo pago del precio, no estaba al alcance del optante ejercer la opción y dejar de pagarlo alegando un incumplimiento de la parte contraria sobre la asunción de los gastos derivados de la insonorización del local.

El quinto motivo denuncia igualmente la vulneración de la doctrina jurisprudencial sobre el *artículo 1124 del Código Civil*, esta vez respecto de la indemnización por daños y perjuicios, con simple cita por su fecha de las sentencias de esta Sala de 31 octubre 1988 y 24 septiembre 1986. Se refiere la parte recurrente a los daños y perjuicios derivados del cierre del local por falta de insonorización y a la obligación de la arrendadora de indemnizarle por ello, olvidando que la sentencia recurrida -al interpretar el contrato- entendió que tal obligación era propia del arrendatario, lo que lleva a que no pueda solicitar de la arrendadora indemnización alguna por su incumplimiento.

Por ello, ha de ser desestimado este motivo quinto y, con él, los motivos sexto y séptimo que, en su muy breve formulación, vuelven a plantear la misma cuestión alegando la infracción de los *artículos 1106 y 1107 del Código Civil*, sobre la extensión de la obligación de indemnizar daños y perjuicios, con la mera cita por su fecha de las sentencias de esta Sala de 13 de abril de 1987 y 6 de octubre de 1982, sobre el *artículo 1106 del Código Civil*, y 24 de noviembre de 1997 y 23 de julio de 1997, sobre el *artículo 1107 del mismo código*.

OCTAVO.- Procede por ello la desestimación de ambos recursos y la condena en costas de la parte recurrente de conformidad con lo dispuesto en los *artículos 398.1 y 394.1 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 a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación** interpuestos por la representación procesal de **Buero Servicios S.L.U.** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª) de fecha 10 de julio de 2007, en Rollo de Apelación nº 323/2006 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Alcorcón con el nº 249/2005, en virtud de demanda interpuesta por doña Fátima y don Eloy contra la hoy recurrente, la que **confirmamos** y condenamos a esta última al pago de las costas causadas.

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 Rios.- 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.