

Roj: STS 2484/2011
 Id Cendoj: 28079110012011100247
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 854/2007
 Nº de Resolución: 266/2011
 Procedimiento: CIVIL
 Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS
 Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x CONTRATO DE ARRENDAMIENTO x
- x ARRENDAMIENTO x
- x FINCAS x
- x FINCAS URBANAS x
- x ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (L.A.U.) x
- x PRÓRROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (L.A.U.) x
- x OPCIÓN DE COMPRA (ARRENDAMIENTO FINANCIERO) x
- x EFECTOS (OPCIÓN) x
- x PRECIO (COMPRAVENTA) x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES x
- x INTERPRETACIÓN LITERAL (CONTRATO) x
- x RECURSO DE CASACIÓN CIVIL x
- x MOTIVO (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x
- x INFRACCIÓN DE LEY (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x

Resumen:

Contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra.

SENTENCIA

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal que con el n.º 854/2007 ante la misma penden de resolución, interpuestos por la representación procesal de la entidad Coria Park, S.L., aquí representada por la procuradora D.ª Patricia Rosch Iglesias, contra la sentencia de fecha 20 de diciembre de 2006, dictada en grado de apelación, rollo n.º 6489/2006, por la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 8 .ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 632/2005, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Rosina Montes Agustí, en nombre y representación de D. Isaac .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia número 9 de Sevilla dictó sentencia de 12 de mayo de 2006 en el juicio ordinario n.º 632/2005 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que estimando la demanda interpuesta por el procurador D. Pedro Campos Vázquez, en nombre y representación de la entidad Coria Park, S.L., contra D. Isaac y con desestimación de la reconvenición formulada por éste, contra aquél, declaro la obligación de D. Isaac de proceder a la venta a la actora de la vivienda sita en Gelves (Sevilla) CALLE000 , Puerto Deportivo de Gelves, n.º NUM000 , Letra NUM001 ,

planta NUM002 , portal NUM003 , por precio de 153.258,03 euros, y en las condiciones pactadas en el contrato de 2-1-2004, unido como documento n.º 2 del escrito de demanda, otorgando la correspondiente escritura de compra-venta, todo ello con expresa condena en las costas procesales generadas tanto por la demanda, como por la reconvencción, a la parte demandada.»

SEGUNDO.- En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara que:

«Primero.- Consiste la pretensión de la parte actora en el ejercicio contra el demandado de la acción de cumplimiento contractual, fundamentado en lo dispuesto en el *artículo 1091 del Código Civil* y sus concordantes, en relación con las obligaciones derivadas a favor de aquélla del contrato suscrito entre las partes con fecha 2-1-2004, unido como documento número 2 del escrito de demanda.

»Segundo.- Frente a dicha pretensión se opone el demandado alegando como motivo, la nulidad del contrato que lo liga con la parte actora al concurrir en éste una simulación relativa respecto de un pretendido contrato de "mediación o corretaje" establecido por plazo de 6 meses, el cual constituiría la verdadera voluntad de las partes contratantes.

»Tercero.- Subsidiariamente y para el caso de no ser estimada la alegada nulidad contractual, se menciona que en todo caso, la demandante incurrió en las causas de resolución anticipada previstas en la *cláusula 10 .a* del contrato de referencia, al haber subarrendado la vivienda a doña Marcelina .

»Cuarto.- De igual modo, se alega por la parte demandada que la demandante nunca ha abonado el IVA correspondiente y cuotas de comunidad, incurriendo por ello en nueva causa de resolución contractual.

»Quinto.- Finalmente, y por vía de reconvencción, el demandado solicita se declare la nulidad invocada respecto del contrato litigioso, así como subsidiariamente se declare resuelto el mismo con base en los supuestos incumplimientos cometidos por la actora.

»Sexto.- La documental aportada junto al escrito de demanda, permite declarar probado que, efectivamente con fecha 2-1-2004, el demandado don Isaac y doña Pilar Romero Marto, actuando ésta en nombre y representación de la entidad Coria Park, S.L. concertaron un contrato que se denominó de "arrendamiento de vivienda", por el que el Sr. Isaac , cedió a la demandante en arrendamiento la vivienda de su propiedad sita en CALLE000 , NUM000 , Letra en planta NUM002 del Portal NUM003 del Puerto Deportivo de Gelves (Sevilla), fijándose como renta mensual la cantidad de 450,76 euros revisable conforme al IPC (estipulación 9.^a), y una duración del arrendamiento de 6 meses, comenzando el 5-1-2004, y finalizando por tanto el día 6-7-2004, remitiéndose las partes expresamente a lo dispuesto en los *artículos 1566, 1577 y 1581 del Código Civil* para el caso de "prórroga tácita, o forzosa, legal o contractual".

»Séptimo.- La estipulación 4.^a del comentado documento, recoge entre otras, la obligación de la arrendataria respecto del pago de los gastos de comunidad, tanto ordinarios como extraordinarios, impidiendo la estipulación 11.^a el supuesto de subarriendo de la vivienda arrendada, salvo previo y especial permiso por escrito conferido por el arrendador.

»Octavo.- Como *cláusula de especial interés en relación al objeto litigioso, la estipulación 13 .^a*, expresa la concesión por la arrendadora a la arrendataria de un derecho de opción de compra, sobre la vivienda objeto del contrato, a ejercitar improrrogablemente en el plazo de 6 meses de vigencia del contrato, fijándose el precio de la opción en 153.258,03 euros que habrá de entregarse a la arrendadora en efectivo contra el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compra-venta, imputándose íntegramente las rentas abonadas, al pago del precio, deduciéndose de éste su importe.

»Noveno.- La estipulación 12.^a anómalamente consignada en el documento tras la 13.^a), relaciona como causas de resolución anticipada del contrato de referencia, y entre otras, la falta de pago de las rentas, así como la cesión o subarriendo in consentido.

»Décimo.- Establecidos los pactos mas relevantes concertados inter partes en relación al objeto litigioso, con fecha 22-6-2004, y entregado el siguiente día a doña Florinda (quien según lo manifestado por la defensa jurídica del demandado en el acto de juicio, convive en el domicilio del Sr. Isaac , al ser hija de la compañera sentimental de éste), la actora remitió burofax al demandado, confirmando la opción de compra conferida sobre la vivienda arrendada, a la vez que solicitaba se ampliara 1 mes el contrato de alquiler, con el fin de gestionar la documentación necesaria para la obtención de un préstamo hipotecario.

»Undécimo.- Dicho burofax no fue contestado en modo alguno por el demandado, quien según los extractos bancarios acompañados a su escrito de contestación, ha continuado percibiendo las rentas

contractuales devengadas hasta al menos julio de 2005, cuando la duración del arrendamiento pactado inicialmente, expiraría el 6-7-2004.

»Decimosegundo.- Nuevamente, en fecha 5-8-2004, la actora remite nuevos burofax al demandado, entregados el 9-10-2004, 30- 10-2004 solicitando expresamente la formalización de la opción de compra convenida, los cuales han obtenido idéntica nula respuesta por el Sr. Isaac .

»Decimotercero.- El *artículo 217-2 de la LEC* , dispone que "corresponde al actor y al demandado reconviniendo la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvención".

»Decimocuarto.- Por su parte, el *artículo 1300 del Código Civil* dispone que: "los contratos en que concurran los requisitos que expresa el *artículo 1261* pueden ser anulados, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley", añadiendo el *artículo 1276 del Código* que: "la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, sino se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita", denominando la doctrina y la jurisprudencia "simulación absoluta" o propia, aquélla en que la declaración de una "causa falsa", encubre la ausencia de causa, y por tanto de voluntad de obligarse, mientras que "simulación relativa" o impropia será aquélla en que la falsa causa encubre otro contrato distinto del expresado, pero que podría estimarse válido y eficaz si reúne todos los requisitos legalmente previstos.

»Decimoquinto.- En el presente caso, la alegación de simulación contractual, en su esfera relativa, alegada por el demandado en su escrito de contestación, se revela por completo gratuita y carente del menor fundamento, puesto que dicha alegación resta huérfana de toda evidencia probatoria aportada por el demandado, permaneciendo por tanto en el terreno de las simples especulaciones, irrelevante para resolver en Derecho la presente litis, habiendo sido negada contundentemente por doña María Pilar Romero Marto, representante legal de la parte actora, en el interrogatorio de la misma verificado en el acto de juicio.

»Decimosexto.- Por lo que respecta a la alegación subsidiaria contenida en el escrito de contestación y reconvención, resulta en primer lugar llamativo que dicha alegación se pretenda fundamentar sobre los pactos y estipulaciones que, precisamente la pretensión principal de la parte demandada considera nulos por no ser acordes con la verdadera intención de los contratantes.

»Decimoséptimo.- Pese a todo, igualmente se estimarán carentes de fundamento las citadas alegaciones, respecto de las que asimismo cabe apreciar absoluta ausencia de aportación probatoria, siendo así que ciertamente ninguna evidencia o indicio se aporta a los autos sobre el pretendido subarriendo, o la cesión no consentidos de la vivienda arrendada por la parte demandada, quien sin duda pudo proponer como prueba la testifical del supuesto ocupante de dicha vivienda, informes de la comunidad de propietarios, etc., o cualquier otra que de manera fehaciente pudiera contribuir a obtener una conclusión cierta sobre la concurrencia de tal circunstancia.

»Decimooctavo.- De igual modo, se revelan irrelevantes las alegaciones del demandado-reconviniendo relativas al incumplimiento de la arrendataria respecto del pago de impuestos, o gastos de comunidad, los cuales no constan fueran reclamados en ningún momento por dicha parte, quien como se ha expuesto, ha continuado percibiendo el pago de la renta con posterioridad a la fecha de expiración contractual inicialmente convenida.

»Decimonoveno.- En consecuencia estableciendo los *artículos 1091 del CC y 1256 CC* y sus concordantes, la fuerza de ley inter partes de las obligaciones nacidas ex contractus, resultando plenamente válidas la integridad de las cláusulas contenidas en el contrato de fecha 2-1-2004, y habiendo comunicado la demandante a la demandada su voluntad inequívoca de ejercer el derecho de opción de compra establecido a su favor, dentro del plazo contractualmente pactado, sin oposición de la demandada procederá acceder a la pretensión de la parte actora de conformidad con lo dispuesto por el *artículo 1124 del Cc* y en su virtud, declarar la obligación de D. Isaac de proceder a la venta a la actora de la vivienda sita en Gelves (Sevilla) CALLE000 , Puerto Deportivo de Gelves, n.º NUM000 , Letra NUM001 , planta NUM002 , portal NUM003 , por precio de 153.258,03 euros, y en las condiciones pactadas en el contrato de 2-1-2004, unido como documento n.º 2 del escrito de demanda, otorgando la correspondiente escritura de compra-venta.

»Vigésimo.- Por imperativo del *artículo 394 de la LEC* , las costas procesales de la demanda y de la reconvención se impondrán a la parte demandada.»

TERCERO.- La Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia de fecha 20 de diciembre de 2006, en el rollo de apelación n.º 6489/2006 -A, cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Estimando el recurso interpuesto por la representación de D. Isaac contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla con fecha 12/05/06 en el juicio ordinario n.º 632/05 , revocamos íntegramente la misma y en su lugar se acuerda:

»1.º Desestimar la demanda interpuesta por la representación procesal de Coria Park S.L. contra D. Isaac , absolviendo a dicho demandado de todas las peticiones contra él formuladas en dicha demanda, imponiendo a la actora las costas causadas en primera instancia como consecuencia de dicha demanda.

»2.º Estimar la reconvenición formulada por la representación de D. Isaac contra la actora Coria Park S.L., y como consecuencia declarar extinguido el derecho de opción de compra concedido por el propietario a la reconvenida y resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre la vivienda propiedad de D. Isaac , sita en Gelves (Sevilla), CALLE000 , Puerto Deportivo de Gelves, n.º NUM000 , letra NUM001 , planta NUM002 , Portal NUM003 , la cual deberá desalojar voluntariamente la persona o personas que la ocupen en nombre de la arrendataria, Coria Park S.L., en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de notificación a dicha parte de esta resolución, con apercibimiento a dicha demandada y a la persona o personas que la ocupen de que si no la desalojan voluntariamente en ese plazo serán lanzadas a costa de Coria Park S.L., todo ello con imposición de las costas causadas en primera instancia a la reconvenida, consecuencia de la reconvenición.

»3.º Todo ello sin hacer imposición de costas de esta alzada.»

CUARTO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- En el presente procedimiento se ejercita una demanda solicitando que se dicte una sentencia por la que se declare la obligación del demandado de vender a la parte actora una finca urbana en las condiciones pactadas en el contrato suscrito de fecha 2/1/2004, condenando a la demandada como consecuencia a otorgar la correspondiente escritura pública de compra venta al precio y en las condiciones referidas en dicho contrato. Frente a dicha demanda se opuso el demandado y reconvino alegando la simulación de dicho contrato, simulación relativa en tanto en cuanto dicho contrato encubría el contrato real consistente en un contrato de mediación o corretaje por plazo de seis meses, por lo que solicita se declare nulo el contrato suscrito, y subsidiariamente se opone por no haberse ejercitado el derecho a opción de compra establecido en el contrato de autos en tiempo y forma, y la resolución del contrato de arrendamiento por sesión o subarriendo inconsentido y subsidiariamente además declarar dicha resolución por falta de pago del IVA y gastos y cuotas de comunidad en la que el inmueble se encuentra, condenando a la misma a dejar la finca libre y desocupada de enseres y moradores y a la entera disposición de la reconviniente. Por el Juzgado de primera instancia se dicta sentencia estimando íntegramente la demanda y desestimando la reconvenición e imponiendo las costas de todo el procedimiento al demandado- reconviniente, frente a la cual se alza el mismo mediante el presente recurso de apelación.

»Segundo.- Vuelve a insistir en el recurso de forma extensa el recurrente en su intento de declarar nulo el contrato celebrado entre las partes, no sólo alegando la simulación relativa sino llegando incluso a alegarse que el recurrente es un simple profesor de instituto sin conocimientos jurídicos algunos, argumentos absolutamente irrelevantes e incluso reprochables, el primero de la simulación porque la recurrente confunde la finalidad económica del negocio con el instrumento jurídico elegido por ambas partes y aceptado por ellas, para conseguir la finalidad económica que querían conseguir, siendo una opción admisible jurídicamente que para conseguir la mediación en la venta de una finca se celebre un contrato de arrendamiento con opción de compra, en vez de un contrato simple de opción de compra con pago de una compensación con la concesión de esa opción, siendo mucho más inadmisibles el otro argumento de que el recurrente sea profesor de instituto, pues si un profesor de instituto que se supone con estudios superiores no sabe lo que es un contrato de arrendamiento y contrato de opción de compra, el resto de la sociedad sin dichos estudios no podría celebrar ningún contrato válidamente, con conocimiento, consentimiento y voluntad. Por tanto dichos motivos del recurso deben ser rechazados de plano, no existiendo razón alguna por la cual declarar nulo el contrato celebrado entre las partes.

»Tercero.- Partiendo de la validez de dicho contrato, nos encontramos que en él se contienen a favor del actor un derecho de opción de compra de la finca de autos a ejercitar en el plazo de seis meses, plazo de seis meses que aparece como elemento esencial en todos los contratos de opción de compra, siendo la

única forma y manera de ejercitar ese derecho de opción de compra manifestando la voluntad de comprar pero también poniendo en ese plazo a disposición del vendedor el dinero, y está más que acreditado por las propias manifestaciones del propio actor en su demanda, que ni puso el dinero a disposición del vendedor en el plazo establecido ni el vendedor admitió en ningún caso una prórroga de dicho plazo, pues esa prórroga sería una modificación esencial en el contrato y tendría que existir una manifestación expresa por parte del vendedor de admisión de dicha prórroga, por lo que la demanda interpuesta debe ser desestimada en su integridad por no haberse ejercitado en tiempo y forma el derecho de opción contenido en el contrato de fecha 2 de enero de 2004 con vigencia entre el 5 de enero de 2004 hasta el 6 de junio del mismo año.

»Cuarto.- En cuanto a la otra parte del referido contrato, en que se estipula un contrato de arrendamiento sobre la citada finca, precisamente porque la parte reconvenida es una persona jurídica, y como quiera que en el contrato se dice expresamente que la finca se destinará a vivienda, difícilmente se puede dar cabida a un subarriendo o cesión inconstituida, pues necesariamente uniendo ambas premisas personas jurídicas más vivienda, es razonable que quien ocupe la vivienda sea una persona física designada por la persona jurídica, por lo que este motivo de recurso debe ser desestimado.

Sin embargo, el otro motivo de recurso alegando impago de cantidades debidas por la arrendataria al arrendador como causa de resolución de dicho contrato y consecuente desahucio sí que debe ser estimado, porque el *artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994* es taxativa en cuanto el impago de rentas o cualquier otra cantidad que deba pagar el arrendatario al arrendador da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento con el consiguiente desahucio. Y en el caso que nos ocupa ha quedado sobradamente probado que la parte arrendataria dejó de pagar, debiendo hacerlo, tanto el IVA correspondiente al ser la arrendataria persona jurídica, como los gastos y cuotas de comunidad, sin que fuera necesario un requerimiento previo de pago. Consecuencia de dicho incumplimiento es la resolución del contrato de arrendamiento y el desalojo de la referida vivienda, concediendo un plazo máximo para dicho desalojo voluntario de 15 días, para que la persona que ocupa dicha vivienda en nombre de la arrendataria la deje libre y expedita, apercibiendo a la arrendataria y a la persona que la ocupe de que si no la desaloja en ese plazo será lanzada a su costa.

»Quinto.- En cuanto a las costas del recurso no cabe imposición al estimarse íntegramente el mismo, y en cuanto a las costas de primera instancia, en virtud del principio de vencimiento del *artículo 394 de la LEC*, al desestimarse la demanda interpuesta y estimarse la reconvenición, aunque sea en sus peticiones subsidiarias, procede imponer las mismas, tanto las derivadas de la demanda como de la reconvenición, a la parte actora.»

QUINTO.- Se interpone recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por la representación procesal de Coria Park, S.L.

El recurso extraordinario por infracción procesal se inadmitió a trámite por auto de 12 de mayo de 2009.

El recurso de casación se articula en un único motivo.

El motivo único se introduce bajo la siguiente fórmula: «Al amparo del *artículo 477.2.2 de la LEC*, por infracción del contenido de los *artículos 1091, 1255 y 1281 del CC*, así como los *artículos 1445 y 1450 del CC*»

El motivo se funda en síntesis en que: los preceptos que se consideran infringidos, establecen que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos, no pudiendo dejarse su cumplimiento al arbitrio de una de las partes, por tanto en el presente caso del tenor literal de la *cláusula 13ª* del contrato se extrae que el momento de entrega del precio fijado en el contrato de opción de compra es el momento de elevación a escritura pública y no en el momento en que se ejercita la opción de compra como declara la Audiencia Provincial en su sentencia y por tanto al quedar perfeccionada y consumada la compra-venta puesto que el recurrente ya estaba en posesión de la cosa, el arrendamiento se extingue por consolidación infringiéndose el contenido de los *artículos 1445 y 1450 del CC* al no proceder la resolución del contrato de arrendamiento como dispone la Audiencia Provincial.

Termina solicitando de la Sala «Que tenga por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto y formalizado, en tiempo y forma, recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación por infracción de Ley contra la sentencia dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de Sevilla de 20 de diciembre de 2006 recaída en el rollo de apelación núm. 6489/06 -A, los admita, y en su día tras los trámites legales pertinentes dicte sentencia por la que:

A) Estimando el recurso extraordinario de infracción procesal interpuesto, deje sin efecto la sentencia de la Ilma. Audiencia Provincial de Sevilla, dictando otra que acoja las peticiones formuladas en el presente recurso y confirmando íntegramente la sentencia de 12 de mayo de 2006 dictada en el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Sevilla. Con expresa imposición de costas a la parte contraria.

B) Respecto el recurso de casación, se case y anule, la sentencia de Ilma. Audiencia Provincial de Sevilla, dictando otra que con estimación de nuestro recurso confirme íntegramente la sentencia de 12 de mayo de 2006 dictada en el Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Sevilla. Con expresa imposición de costas a la parte contraria. Todo ello por ser de justicia que respetuosamente pido en Sevilla a 9 de marzo de 2007.»

SEXTO.- Por auto de 12 de mayo de 2009 se acordó admitir el recurso de casación y no admitir el recurso extraordinario por infracción procesal.

SÉPTIMO.- En el escrito de oposición al recurso de casación presentado, la representación procesal de D. Isaac , se formulan en síntesis, las siguientes alegaciones: el recurso no puede prosperar al resultar defectuosamente preparado pues los preceptos de carácter genérico no son alegables en casación, en todo caso por medio del escrito de interposición lo que realmente se pretende es una modificación de los hechos declarados probados lo que no procede en el recurso de casación formulado.

Termina solicitando de la Sala «Tenga por presentado este escrito, lo admita, y con él tenga por formulado escrito de impugnación del recurso de casación interpuesto de contrario, lo admita y en su día, tras los trámites legales procedentes, dicte sentencia por la que desestimando el recurso interpuesto se confirme la sentencia recurrida, con todos los pronunciamientos inherentes y la condena en costas a la parte recurrente.»

OCTAVO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 30 de marzo de 2011, en que tuvo lugar.

NOVENO.- En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

CC, Código Civil

CE, Constitución Española.

FJ, fundamento jurídico.

LEC, *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* .

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - *Resumen de antecedentes.*

1. La entidad Coria Park S.L., presentó demanda de juicio ordinario contra D. Isaac alegando que el 2 de enero de 2004 las partes del presente procedimiento suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra sobre la vivienda sita en Gelves (Sevilla), C/ CALLE000 , n.º NUM000 planta NUM002 - NUM001 portal NUM003 . En su *cláusula tercera* se fija un plazo de duración del contrato de arrendamiento de seis meses venciendo el 6 de julio de 2004; en su *cláusula decimotercera* se concede a la arrendataria, (la actora) una opción de compra sobre la vivienda de debería ejercitarse dentro de los seis meses de vigencia del contrato es decir entre el 5 de enero y 6 de julio de 2004, fijándose como precio de la vivienda la cantidad de 153 258,03 euros, siendo las rentas que vencieran en el plazo de duración y abonadas hasta el momento del ejercicio de la opción deducibles del precio fijado. Dentro del plazo pactado se ejercitó el derecho de opción de compra comunicándolo personalmente y por medio de burofax, si bien

ante las dificultades para la concesión de préstamo hipotecario se solicitó la ampliación del alquiler por 6 meses más; una vez resuelto los problemas de liquidación el 8 de octubre se envió un burofax al efecto de formalizar la venta y si bien en un primer momento se prestó conformidad posteriormente se negó la parte demandada a formalizar la escritura de compraventa, por lo que se solicita por medio del presente procedimiento el cumplimiento de la obligación pactada es decir de otorgamiento de la pertinente escritura de compraventa.

La parte demandada tras oponerse a las pretensiones deducidas de contrario formalizó demanda reconvenzional, argumentando que el contrato suscrito inicialmente era un contrato simulado que realmente encubría un contrato de mediación o corretaje (con la finalidad de obtener por parte de la entidad demandante [agencia inmobiliaria] los derechos de exclusividad en la venta del inmueble) por plazo de seis meses, sin posibilidad de prórrogas, desvinculándose la opción de compra del contrato de arrendamiento y declarando que dentro del plazo de seis meses debería ejercitarse no prorrogándose dicho plazo ni siquiera en el supuesto de que se prorrogara la vigencia del contrato de arrendamiento, por lo que invoca la nulidad del contrato suscrito, y solicita su declaración por vía reconvenzional. Subsidiariamente para el caso de no ser estimada la nulidad declara que la actora incurrió en causa de resolución anticipada del contrato de arrendamiento prevista en la *cláusula 10.ª* del mismo por subarrendamiento de la vivienda, así por no haber abonado el IVA correspondiente y las cuotas de la comunidad fijadas, solicitándose se declare la resolución por incumplimiento.

2.- El Juzgado de Primera Instancia, estimó la pretensión ejercitada en el escrito de demanda y desestima la demanda reconvenzional argumentando en síntesis: (a) de la documental aportada se extrae la realidad de las alegaciones contenidas en el escrito de demanda sin que exista ciertamente ninguna evidencia o indicio sobre el pretendido subarrendamiento o la cesión no consentidos de la vivienda arrendada por la parte demandada; (b) se revelan irrelevantes las alegaciones del demandado-reconviniente relativas al incumplimiento de la arrendataria respecto del pago de impuestos, o gastos de comunidad, los cuales no constan fueran reclamados en ningún momento por dicha parte, quien como se ha expuesto, ha continuado percibiendo el pago de la renta con posterioridad a la fecha de expiración contractual inicialmente convenida; (c) declara en consecuencia la obligación de D. Isaac de proceder a la venta a la actora de la vivienda sita en Gelves (Sevilla) CALLE000 , Puerto Deportivo de Gelves (Sevilla) n.º NUM000 , Letra NUM001 , planta NUM002 , portal NUM003 , por precio de 153.258,03 euros, y en las condiciones pactadas en el contrato de 2-1-2004, unido como documento n.º 2 del escrito de demanda, otorgando la correspondiente escritura de compra-venta.

3.- La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada y en consecuencia estimó la demanda reconvenzional. Alegando en síntesis en cuanto interesa al recurso de casación lo siguiente: (a) se parte de la validez del contrato suscrito por las partes, en el que se contienen a favor del actor un derecho de opción de compra a ejercitar en el plazo de seis meses, siendo la única forma y manera de ejercitar ese derecho de opción de compra manifestando la voluntad de comprar pero también poniendo en ese plazo a disposición del vendedor el dinero, y está más que acreditado que en el caso de autos ni puso el dinero a disposición del vendedor en el plazo establecido ni el vendedor admitió en ningún caso una prórroga de dicho plazo, pues esa prórroga sería una modificación esencial en el contrato y tendría que existir una manifestación expresa por parte del vendedor de admisión de dicha prórroga por lo que la demanda interpuesta debe ser desestimada en su integridad; b) en orden al contrato de arrendamiento, la parte reconvenida es una persona jurídica, y como quiera que en el contrato se dice expresamente que la finca se destinará a vivienda, difícilmente se puede dar cabida a un subarriendo o cesión inconsentida, pues necesariamente uniendo ambas premisas (personas jurídicas más vivienda), es razonable que quien ocupe la vivienda sea una persona física designada por la persona jurídica, por lo que este motivo de recurso debe ser desestimado; (c) en relación al impago de las cantidades como *causa de desahucio*, el artículo 27 de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994* es taxativa en cuanto el impago de rentas o cualquier otra cantidad que deba pagar el arrendatario al arrendador da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento con el consiguiente desahucio. En el caso que nos ocupa ha quedado sobradamente probado que la parte arrendataria dejó de pagar, debiendo hacerlo, tanto el IVA correspondiente al ser la arrendataria persona jurídica, como los gastos y cuotas de comunidad, sin que fuera necesario un requerimiento previo de pago.

SEGUNDO.- *Enunciación del motivo único del recurso de casación.*

El motivo único se introduce bajo la siguiente fórmula: «Al amparo del artículo 477.2.2 de la LEC , por infracción del contenido de los artículos 1091,1255 y 1281 del CC , así como los artículos 1445 y 1450 del CC » .

El motivo se funda en síntesis en que: los preceptos que se consideran infringidos, establecen que las

obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos, no pudiendo dejarse su cumplimiento al arbitrio de una de las partes, por tanto en el presente caso del tenor literal de la *cláusula 13 .ª* del contrato se extrae que el momento de entrega del precio fijado en el contrato de opción de compra es el momento de elevación a escritura pública y no en el momento en que se ejercita la opción de compra como declara la Audiencia Provincial en su sentencia.

Asimismo entiende que al haber quedado perfeccionada y consumada la compraventa, puesto que el recurrente ya estaba en posesión de la cosa, el arrendamiento se extingue por consolidación infringiéndose el contenido de los *artículos 1445 y 1450 del CC* al no proceder la resolución del contrato de arrendamiento como dispone la Audiencia Provincial».

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO.- Interpretación de los contratos

A) Esta Sala ha declarado en innumerables sentencias y autos que, de acuerdo con la exigencia de claridad y precisión en la identificación de la infracción normativa que resulta del *artículo 477.1 LEC*, el escrito de interposición de un recurso de casación exige una estructura ordenada y con tratamiento separado de cada cuestión mediante el motivo correspondiente, lo que se traduce, no sólo en la necesidad de que su estructura sea muy diferente a la de un mero escrito de alegaciones, sino también en el rechazo de motivos en los que se mezclan cuestiones de hecho y de derecho, o sustantivas y procesales, o jurídicas, cuando sean heterogéneas entre sí y en el rechazo de motivos fundados en preceptos genéricos, con un contenido demasiado amplio, por no ser función de esta Sala averiguar donde se halla la infracción que se denuncia (por todas, STS de 22 de marzo de 2010, [RC n.º 364/2007], 5 de noviembre de 2010, [RC n.º 428/2006]).

La parte recurrente, invoca como fundamento del único motivo de su recurso, los *artículos 1255 y 1091 del CC*. relativos a Las disposiciones generales de los contratos y de las obligaciones y se menciona el contenido del *artículo 1256 del CC*, sin citarlo expresamente, precepto que ha sido calificado de excesivamente genérico para sustentar un recurso de casación por esta Sala. En el desarrollo del motivo se alude a una inadecuada interpretación efectuada por la Audiencia Provincial en su sentencia citando el *artículo 1281 del CC* y en este sentido, esta Sala también ha declarado que no pueden citarse a fin de sostener con éxito el recurso de casación, el *artículo 1281 del CC sin que se indique cual de los dos párrafos del mismo se estima infringido* (SSTS 11 de noviembre de 2010 [RC n.º 1673/2006], 8 de noviembre de 2010 [RC n.º 602/2007]).

B) En todo caso al extraerse de su desarrollo los motivos de impugnación, tampoco por razones de fondo procede estimar el recurso formulado.

Es doctrina constante de esta Sala que la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario. No se pueden considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor de interpretación abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto. El único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación realizada en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS 20 de marzo de 2009 [RC n.º 128/2004] y 19 de diciembre de 2009 [RC n.º 2790/1999]).

C) En el presente caso no puede decirse que la interpretación efectuada por la Audiencia Provincial resulte contraria a la lógica, absurda o irracional, ni que haya vulnerado la norma hermenéutica que se cita, sin que el diferente criterio del recurrente al respecto constituya en sí una razón jurídica que justifique la revisión en casación de dicha interpretación por los siguientes motivos:

(i) Declara la parte que en el contrato suscrito en la *cláusula 13 .ª* se recoge el pago del precio se haría en un momento posterior al ejercicio de la opción sin embargo este no es el tenor literal de la cláusula citada, sino que en su apartado designado como a) dispone que el ejercicio de la opción de compra deberá

ejercitarse en el improrrogable plazo de seis meses de la vigencia del presente contrato y en su apartado b) se indica que el precio de venta habrá de entregarse en efectivo contra el otorgamiento de la correspondiente escritura.

(ii) La Audiencia Provincial no declara en su sentencia que el pago del precio debiera efectuarse en el momento del ejercicio del derecho de opción de compra, sino que en el momento de ejercitarse debería estar en disposición la parte ejercitante de cumplimentar las obligaciones derivadas del mismo, y que en el presente caso no resulta acreditado, como así se reconoce en el propio escrito de demanda, al fijar la causa por la que se solicita la prórroga del contrato de arrendamiento y las dificultades para obtener un préstamo hipotecario.

(iii) No se vulnera en consecuencia los preceptos citados, pues la Audiencia Provincial no deja sin efecto la obligatoriedad de los contratos, ni el carácter vinculante de los pactos establecidos que no resulten contrarios al orden público, la moral y las leyes, sino que estima que, resultando preciso para el ejercicio de la opción de compra estar en disposición para el cumplimiento inmediato de las obligaciones contractuales en el presente caso no concurren los presupuestos legales para la estimación de la pretensión ejercitada.

(iv) No se vulnera en consecuencia tampoco el contenido de los *artículos 1445 y 1450 del CC*, puesto que declarado que no ha quedado perfeccionada y consumada la compraventa como pretende la parte, no procede declarar la consolidación pretendida.

CUARTO.- Desestimación del recurso .

La desestimación del recurso comporta que, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398 de la LEC* .

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

FALLAMOS

1.- Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal Coria Park, S.L. contra la sentencia dictada el 20 de diciembre de 2006 por la Audiencia Provincial de Sevilla en el rollo de apelación n.º 6489/2006 -A cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Estimando el recurso interpuesto por la representación de D. Isaac contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 9 de Sevilla con fecha 12/05/06 en el juicio ordinario n.º 632/05 , revocamos íntegramente la misma y en su lugar se acuerda:

»1.º Desestimar la demanda interpuesta por la representación procesal de Coria Park S.L. contra D. Isaac , absolviendo a dicho demandado de todas las peticiones contra él formuladas en dicha demanda, imponiendo a la actora las costas causadas en primera instancia como consecuencia de dicha demanda.

»2.º Estimar la reconvenición formulada por la representación de D. Isaac contra la actora Coria Park S.L., y como consecuencia declarar extinguido el derecho de opción de compra concedido por el propietario a la reconvenida y resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes sobre la vivienda propiedad de D. Isaac , sita en Gelves (Sevilla), CALLE000 , Puerto Deportivo de Gelves, n.º NUM000 , letra NUM001 , planta NUM002 , Portal NUM003 , la cual deberá desalojar voluntariamente la persona o personas que la ocupen en nombre de la arrendataria, Coria Park S.L., en el plazo máximo de 15 días desde la fecha de notificación a dicha parte de esta resolución, con apercibimiento a dicha demandada y a la persona o personas que la ocupen de que si no la desalojan voluntariamente en ese plazo serán lanzadas a costa de Coria Park S.L., todo ello con imposición de las costas causadas en primera instancia a la reconvenida, consecuencia de la reconvenición.

»3.º Todo ello sin hacer imposición de costas de esta alzada.»

2. No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos

y rollo de Sala en su día enviados.

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, Jesus Corbal Fernandez. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel. Encarnacion Roca Trias. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.