

**Fecha:** 03/04/2006

**Marginal:** 28079110012006100330

**Jurisdicción:** Civil

**Ponente:** JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA

**Origen:** Tribunal Supremo

**Tipo Resolución:** Sentencia

**Sala:** Primera

**Supuesto de Hecho:** Ejercicio en plazo de derecho de opción de compra y precisión del precio a abonar por ello por el optante.

**Cabecera:** OPCION DE COMPRA: Concepto, caracteres y requisitos. Existencia de comunicación en plazo del optante del ejercicio de su derecho. Cumplimiento del requisito del ejercicio en plazo que provoca la necesidad de la transmisión del bien objeto de la opción. Falta de precisión del precio en el cláusulado de la opción. Necesidad de colaboración del vendedor frente al optante para su precisión una vez ejercitado el derecho.

## Resumen

La representación de D. Jose Ángel interpuso demanda ante los Juzgados de Primera Instancia de Ciudad Rodrigo contra la entidad Grupo Unigro S.A. sobre ejercicio adecuado de opción de compra y otorgamiento de escritura de venta en las condiciones pactadas, pretensión desestimada por la sentencia de 9 de abril de 1999.

Presentado recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Salamanca, ésta por sentencia de 24 de junio de 1999 estimó el mismo, para acoger la demanda.

Interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso.

## Texto

## Encabezamiento

Número de Resolución:

394/2006

Número de Recurso:  
3362/1999

Procedimiento:  
CIVIL

## **SENTENCIA**

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

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Civil de la Audiencia Provincial de Salamanca, como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 223/1998, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número dos de Ciudad Rodrigo cuyo recurso fue interpuesto por el/la Procurador/a Don Isacio Calleja García y en nombre y representación del Grupo Unigro S.A. , y el/la Procurador/a D. Manuel Ogando Cañizares, en nombre y representación de Jose Ángel como parte recurrida.

## **Antecedentes de Hecho**

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. Fernando Alvarez Blanco , en nombre y representación de D.

Jose Ángel interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía, contra Grupo Unigro S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que A) Se declare ejercida debidamente por Don

Jose Ángel la opción de compra recogida en escritura pública de fecha 23 de enero de 1989 y en consecuencia: a) Se condene a Unigró S.A., a otorgar escritura pública de venta del inmueble litigioso a favor de Don Jose Ángel o la persona, física o jurídica que él designe, conforme se recoge en escritura pública otorgada con el documento nº 1 de nuestra demanda, respetando los plazo y condiciones establecidas en la misma. b) Se fije por el Juzgado el precio del inmueble descrito en

el hecho primero de nuestro escrito de demanda, conforme a lo estipulado en las cláusulas a) y b) de referida escritura, de acuerdo con el resultado de las pruebas del periodo probatorio o en ejecución de sentencia. B) Se condene a Unigro. S.A. al pago de las costas procesales.

2.- Por el Procurado Don Oscar Luis Lerma Frutos en nombre y representación de GRUPO UNIGRO S.A, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda, con expresa imposición de costas al actor.

3.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas las pruebas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus escritos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Ciudad Rodrigo , dictó sentencia con fecha 9 de abril de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que desestimando la demanda de juicio de menor cuantía formulada por D. Fernando Alvarez Blanco, en nombre y representación de D. Jose Ángel , contra la entidad mercantil "Grupo Unigro S.A." debo absolver y absuelvo a ésta de los pedimentos de la demanda imponiendo las costas a la parte actora.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Jose Ángel ,la Sección Civil de la Audiencia Provincial de Salamanca, dictó sentencia con fecha 24 de junio de 1999

cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS:Que revocamos la sentencia dictada por el Sr. Juez de Primera Instancia nº 2 de Ciudad Rodrigo con fecha 9 de abril de 1999 , en los autos originales de que el presente rollo dimana, para estimando íntegramente la demanda formulada por DON Jose Ángel , declarar debidamente ejercitada por el mismo la opción de compra recogida en la escritura pública de 23 de enero de 1989,condenando consecuentemente a la Entidad demandada Grupo Unigro S.A., a atorgar escritura publica de venta del inmueble litigioso a favor de actor, contra previa entrega del precio de la misma conforme a lo estipulado literalmente en los apartados a) y b) de la cláusula segunda de referida escritura a concretar en ejecución de

sentencia, condenando asimismo a dicha entidad demandada al pago de las costas causadas en la instancia , sin hacerlo así respecto de las de esta alzada.

TERCERO.- 1.- El Procurador Don Isacio Calleja García , en nombre y representación de Grupo Unigro S.A. interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DEL RECURSO: PRIMERO.- Al amparo del

artículo 1692. 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil

, por infracción de la Doctrina Jurisprudencia acerca de la opción de compra contenida, entre otras, en las Sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de fechas 14 de febrero de 1997, 2 de noviembre de 1995, 25 de febrero de 1996, 6 de abril de 1987 y 9 de octubre de 1989

. SEGUNDO.- Al amparo del artículo 1492 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil

, por infracción de los artículos 1091 y 1281 del Código Civil

. Dispone el artículo 1091 del Código Civil

que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos , y según el artículo 1281 del Código Civil

si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas.TERCERO.-Al amparo del artículo 1492.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil

, por infracción de la doctrina jurisprudencia sobre la opción de compra contenida, entre otras, en las sentencias de 9 de octubre de 1989 y 17 de noviembre de 1986

.Ya hemos analizado en contenido de la Sentencia de 9 de Octubre de 1989

en cuanto las condiciones a las que se pueden sujetar el ejercicio del derecho de opción, resolución que se remite a otra de 17 de noviembre de 1986 (RAJ 6439).

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Manuel Ogando Cañizares, en nombre y representación de D. Jose Ángel presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 29 de marzo del 2006 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO SEIJAS

## Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- El día 29 de octubre de 1993, el actor comunicó formalmente a la Entidad demandada, su intención de ejercitar el derecho de opción de compra de la finca objeto de la escritura pública otorgada el día 23 de enero de 1989, dentro del plazo de cinco años que con tal finalidad se le concedía en la misma. En la propia misiva requería a la concedente se le indicase, en el plazo más breve posible, el importe justificado de los diversos conceptos integrantes del precio reseñados en los apartados a) y b) de la cláusula segunda de mencionada escritura, ante la imposibilidad de obtenerlos por sí mismo o a través de terceros y no recibir sino parcial respuesta de la parte, hasta ser requerida expresamente al efecto en los presentes autos, al igual que -en cuanto parte integrante de aquél- respecto al estado bancario del préstamo por importe de setenta y cinco millones de pesetas concedido a aquella por el Banco Atlántico, que a la fecha de contestación del requerimiento judicial dirigido a la Entidad bancaria aparece amortizado por la titular del préstamo. Para la sentencia de instancia "resulta meridianamente claro que el optante ejercitó el derecho de opción de compra, concedido por la demandada en la escritura pública de referencia en el modo y forma doctrinal y jurisprudencialmente requerido para su éxito".

SEGUNDO.- El primer motivo del recurso, acusa infracción de la doctrina jurisprudencial acerca de la opción de compra contenida en las sentencias de 14 de Febrero de 1.997, 2 de Noviembre de 1.995, 25 de febrero de 1.996, 6 de Abril de 1.987 y 9 de octubre de 1.989, y lo que se cuestiona es que el ejercicio de la opción se condicionó al pago simultáneo del precio, habiéndose limitado la actora a comunicar su voluntad de ejercitarlo, sin pago del precio, parte del cual era líquido. Para juzgar este motivo hay que precisar que se cita infringida una doctrina jurisprudencial que tiene como presupuesto una situación fáctica distinta y aunque, efectivamente, recogen declaraciones jurisprudenciales relativas al precio en la opción de compra, nada permite afirmar que haya sido conculcada por la Sentencia recurrida, puesto que parten de la existencia de un precio determinado o perfectamente determinable en función de lo que constituyó su objeto, a diferencia de lo que sucede en

este caso en el que el precio, aunque cierto, no estaba determinado y su determinación no era posible por la acción del optante en función de lo que se había pactado, ya que la referencia al "momento de ejercitarse la opción de compra" se hace para marcar el aumento o disminución del precio en función de la suma y resta los conceptos a que se refiere el contrato, no para imponer el ofrecimiento o pago del precio en ese mismo momento como requisito esencial, ni tan siquiera de la parte líquida a que alude el recurrente, teniendo en cuenta que alguno de ellos venían referidos al momento de la opción y formalización de la compraventa y solo a partir de aquellas operaciones podía determinarse su total importe.

Como recuerda la  
sentencia de 6 de julio 2001

, la jurisprudencia de esta Sala ha ido perfilando los caracteres y requisitos de la opción de compra. Como ejemplo puede tomarse, por los precedentes que a su vez cita, la de 14 de febrero de 1997, a cuyo tenor la opción de compra consiste en conceder al optante mediante cláusula inserta en el contrato de arrendamiento urbano, la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta, que por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada, en casos como el debatido, para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con el optante, como en el caso discutido se ha probado, que le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción (SSTS entre otras, de 13 noviembre ;1 y 22 diciembre 1992 ). Dentro de los efectos de la opción, que se perfecciona una vez debidamente ejercitada el contrato de compraventa, éste queda sometido a su propia regulación (arts. 1.445 y ss. del CC ), en la que figura el 1.450 , que mantiene desde luego la perfección del contrato, aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, como así lo corrobora en caso de opción la doctrina de esta Sala ( sentencias, entre otras , de 3 febrero 1992 ), al poner de relieve que si bien el contrato de opción puede funcionar como preliminar de la compraventa, una vez consumado por su ejercicio en tiempo y forma, la enajenación ha de cumplirse en la forma pactada. Y esta misma sentencia al examinar en concreto el requisito del pago o consignación del precio, se remite a la de 2 de febrero de 1992 para declarar que se trata de una condición no exigida "salvo que esa sea la intención contractual de las partes, manifestada en una cláusula clara y terminante", doctrina que igualmente se expresó en las sentencias de 17 de mayo y 24 de junio de 1993 . Y es evidente que si bien se exigía que el precio se hiciera efectivo en el

momento de ejercitarse la opción, este precio debía haber sido objeto de una previa determinación, que no necesitaba de un nuevo acuerdo entre las partes, pero que exigía la colaboración de quien debía recibirlo, de conformidad con lo establecido en el mismo contrato, siendo esto a la postre lo que interesó el optante.

TERCERO.- El segundo motivo ha de ser igualmente desestimado pues, con independencia de que no se especifica cuál de los dos párrafos del art. 1281 del Código Civil

se considera infringido, ante la interpretación imparcial y desinteresada que hace la Sala sentenciadora no puede prevalecer la parcial e interesada que ofrece la parte recurrente, puesto que según constante jurisprudencia, para que se estime ésta, es necesario que se demuestre, de manera concreta y terminante, que la del juzgador de instancia es ilógica y desorbitada, lo cual no ocurre en el presente caso, en que la sentencia no desconoce la fuerza vinculante y clara del acuerdo suscrito, antes al contrario, resulta ajustada a los términos claros de la cláusula discutida, que la intención de los contratantes había sido que la opción se manifiesta una vez que se hubiese determinado el precio en compra de la finca sobre la que recaía el derecho, ya que en la fijación habían de tenerse en cuenta todos los elementos y deducciones estipuladas para hacerlo efectivo, para lo cual la actora se dirigió en el plazo oportuno a la demandada al objeto de facilitar el normal ejercicio de la misma, conforme a lo expresamente pactado, y no verse perjudicado por la acción obstruccionista de una parte, en contra de lo que dispone el artículo 1256 del Código Civil , sobre validez y cumplimiento de los contratos.

CUARTO.- Tampoco se infringe la doctrina jurisprudencial contenida en las

sentencias de 9 de Octubre de 1.989 y 17 de Noviembre de 1.986 , en cuanto a las condiciones en que debía ejercitarse el derecho de opción. La jurisprudencia más constante y acorde ha venido entendiendo la opción de compra como un contrato en virtud del cual una persona se compromete a vender a otra, bien para sí o para un tercero, una determinada cosa, siendo, en realidad, el optatario el que queda unilateralmente vinculado hasta que decida el optante, y es evidente, como señala la sentencia de la Audiencia, que si mediante carta el actor comunicó formalmente a la Entidad demandada su intención de ejercitar el derecho de opción de compra de la finca objeto de la escritura publica otorgada el día 23 de enero de 1989, dentro del plazo de cinco años que con tal finalidad se le concedía en la misma, resulta meridianamente claro que ejercitó este derecho en el modo y forma doctrinal y jurisprudencialmente requerido para su éxito.

QUINTO.-Finalmente, no existe infracción del artículo 523 de la LEC

por el hecho de que la sentencia excluya expresamente del fallo la posibilidad de otorgar escritura a favor de un tercero "por no haberse transmitido a tercero previamente a su ejercicio el derecho reivindicado", puesto que en el suplico de la demanda se postulaba con carácter principal o alternativo que la escritura pública de venta se hiciera en primer lugar a favor del actor, y es doctrina reiterada de esta Sala que la estimación de una petición alternativa, no excluye el vencimiento a los efectos de la imposición de costas (SSTS 27 de septiembre 2005 , y las que en ella se citan).

SEXTO.- La desestimación de todos y cada uno de los motivos del recurso conlleva la condena en costas de la recurrente, conforme establece el artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

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

## **Fallo**

Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Procurador Don Isacio Calleja García, en representación procesal de GRUPO UNIGRO S.A, contra la Sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de SALAMANCA el día 24 de junio de 1999 ,y condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas en el recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos JUAN ANTONIO XIOL RÍOS.-

ROMÁN GARCÍA VARELA.-JOSÉ ANTONIO SEIJAS  
QUINTANA.RUBRICADOS . PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la  
anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana,  
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.

## Comentario

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido perfilando los caracteres y requisitos de la opción de compra, que consiste en conceder al optante mediante cláusula inserta en el contrato la facultad exclusiva de prestar su consentimiento en el plazo contractualmente señalado a la oferta de venta, que por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, y una vez ejercitada la opción oportunamente se extingue y queda consumada y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, sin que el optatario o concedente pueda hacer nada, en casos como el debatido, para frustrar su efectividad, pues basta para la perfección de la compraventa con el optante, como en el caso discutido se ha probado, que le haya comunicado la voluntad de ejercitar su derecho de opción. Dentro de los efectos de la opción, que se perfecciona una vez debidamente ejercitada el contrato de compraventa, éste queda sometido a su propia regulación aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, como así lo corrobora en caso de opción la doctrina jurisprudencial, al poner de relieve que si bien el contrato de opción puede funcionar como preliminar de la compraventa, una vez consumado por su ejercicio en tiempo y forma, la enajenación ha de cumplirse en la forma pactada.

Ejercitado correctamente su derecho en plazo por el optante, si bien se exigía que el precio se hiciera efectivo en el momento de ejercitarse la opción, este precio debía haber sido objeto de una previa determinación, que no necesitaba de un nuevo acuerdo entre las partes, pero que exigía la colaboración de quien debía recibirlo, de conformidad con lo establecido en el mismo contrato, siendo esto a la postre lo que interesó el optante. Si mediante carta el actor comunicó formalmente a la Entidad demandada su intención de ejercitar el derecho de opción de compra de la finca objeto de la escritura publica otorgada el día 23 de

enero de 1989, dentro del plazo de cinco años que con tal finalidad se le concedía en la misma, resulta meridianamente claro que ejercitó este derecho en el modo y forma doctrinal y jurisprudencialmente requerido para su éxito.