

Id Cendoj: 28079110012009100609  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 242/2005  
Nº de Resolución: 607/2009  
Procedimiento: Casación  
Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x PROMESA DE VENTA x
- x PERFECCIÓN DE LA COMPRAVENTA x
- x **OPCIÓN DE COMPRA** (ARRENDAMIENTO FINANCIERO) x
- x CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES x

**Resumen:**

Promesa de venta y **opción de compra**.

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintidós de Septiembre de dos mil nueve

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 Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, como consecuencia de autos de juicio ordinario nº 461/03, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Cartagena; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de **don Ruperto , doña Herminia , doña Patricia , don Luis Pedro , don Amadeo y doña María Virtudes** , representados ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Antonio Francisco García Díaz; siendo parte recurrida **don Estanislao** , representado por el Procurador de los Tribunales don Fernando García Sevilla.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio ordinario, promovidos a instancia de don Estanislao contra don Ruperto , doña Herminia , doña Patricia , don Luis Pedro , don Amadeo y doña María Virtudes .

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara "... *sentencia con los siguientes pronunciamientos: 1º. Se condene a los demandados a cumplir el contrato de compraventa en los términos establecidos en el documento de 3 de marzo de 2003, y en su consecuencia, a otorgar escritura pública de compraventa a favor de mi mandante.- 2º. Se condene a los demandados al pago de las costas causadas y que se causen en la presente litis.*"

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de don Ruperto , doña Herminia , doña Patricia , don Luis Pedro , don Amadeo y doña María Virtudes contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que "... *dicte en su día sentencia que desestimando la demanda interpuesta absuelva de la misma a mis mandantes con expresa condena en costas al demandante.*"

3.- Convocada audiencia previa, se propuso por las partes la prueba documental obrante en autos, quedando los autos vistos para sentencia.

4.- El Juzgado de Primera Instancia Nº 3 (antiguo 6) de Cartagena dictó Sentencia con fecha 13 de

febrero de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: "**FALLO:** Desestimar la demanda interpuesta por el Procurador D. Jesús López Mulet en nombre y representación de D. Estanislao contra D. Ruperto , Doña Herminia , D. Luis Pedro , Doña María Virtudes , D. Amadeo y doña Patricia , absolviéndoles de los pedimentos formulados en su contra, con imposición de las costas del presente procedimiento a la parte actora."

En fecha 15 de marzo de 2004 se dictó auto de aclaración de la mencionada sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "**1.- Se acuerda RECTIFICAR el error material padecido en la Sentencia de fecha 13-02-04 dictada en los autos de J. ORDINARIO Nº 461/03 , en el sentido de que donde se dice en el Fundamento de Derecho Primero la cantidad de /21.333.000/ pesetas, debe decir /21.333.000/ EUROS.- 2.- Asimismo, en el Fundamento de Derecho Segundo, párrafo tercero, líneas 12 y 13, donde pone ``5 millones, (333.000 euros)"**, debe decir "**5 millones, trescientos treinta y tres mil euros##.**"

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación don Estanislao , y sustanciada la alzada, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Murcia, dictó sentencia con fecha 15 de octubre de 2004 , cuyo Fallo es como sigue: "**Que estimando el recurso de apelación formulado por Estanislao , contra la sentencia del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción n. 6 de Cartagena, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS la misma, y en su lugar dictar otra del siguiente tenor: que estimando la demanda formulada por Estanislao contra Ruperto y Herminia , Luis Pedro y María Virtudes y D. Amadeo y Dª Patricia debemos CONDENAR y CONDENAMOS a los mismos a cumplir lo establecido en el documento de 03-03-2003, con expresa condena en costas a los demandados, Y sin que proceda hacer expresa condena en costas en esta instancia. Contra la misma cabe recurso de Casación.**"

En fecha 3 de noviembre de 2004 se dictó auto de aclaración de la mencionada sentencia cuya parte dispositiva es como sigue: "**Que debemos declarar y declaramos; que procede aclarar la sentencia dictada, en el sentido de que la condena se refiere al cumplimiento de lo establecido en el documento de fecha 3 de marzo de 2003, con la aclaración, de que el plazo para el cumplimiento de lo establecido en el citado documento desde su firma, en la sentencia se señala al mes de la firmeza.**"

**TERCERO.-** El Procurador don Francisco Antonio Bernal Segado, en nombre y representación de **don Ruperto , doña Herminia , doña Patricia , don Amadeo , don Luis Pedro y doña María Virtudes** , formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Murcia (Sección de Cartagena), al amparo de lo dispuesto en los **artículos 477.1 y 2.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil** , fundado en los siguientes motivos: 1) Por infracción de lo dispuesto en el **artículo 1504 del Código Civil** ; 2) Por infracción de lo dispuesto en el **artículo 1124 del Código Civil** ; 3) Por infracción de los **artículos 1500 del Código Civil** en relación con los **artículos 1124 y 1504 del mismo código** ; 4) Por infracción de la doctrina sobre el enriquecimiento injusto; y 5) Por infracción de lo dispuesto en el **artículo 1256 del Código Civil** .

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 11 de marzo de 2008 por el que se acordó la admisión de dicho recurso, así como que se diera traslado del mismo a la parte recurrida, habiéndose opuesto por escrito a su estimación el Procurador don Fernando García Sevilla, en nombre y representación del demandante don Estanislao .

**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 9 de septiembre de 2009, en que ha tenido lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Los hechos esenciales de los que nace el presente litigio son los siguientes: a) Con fecha 3 de marzo de 2003, don Ruperto , actuando en su propio nombre y, además, en representación de doña Herminia , doña Patricia , don Amadeo , don Luis Pedro y doña María Virtudes , firmó un documento de promesa de venta en virtud del cual se comprometía, por sí y por sus representados, a vender a don Luis Antonio la finca registral nº NUM000 del Registro de la Propiedad nº 1 de San Javier por precio fijado de 21.333.000 euros, haciendo entrega del referido documento a este último, el cual no aparecía como firmante; b) Se hacía constar en tal documento que en el acto de la firma de la escritura pública de compraventa se abonaría por el comprador la cantidad de 10.000.667 euros; así como dos pagos posteriores avalados de 5.333.000 euros, el primero a veinticuatro meses y el segundo a cuarenta y ocho meses de dicha fecha, fijándose el otorgamiento de la escritura pública y entrega del pago inicial para el día 3 de abril de 2003; fecha que resultó aplazada para el día 30 de abril siguiente mediante nota manuscrita y firmada por don Ruperto en el mismo documento; c) En la citada fecha 30 de abril de 2003 no se otorgó la

referida escritura ni se satisfizo la parte de precio pactada, sin que don Luis Antonio hubiera formulado requerimiento alguno a tal efecto; d) En fecha 31 de julio de 2003 el futuro comprador don Luis Antonio celebró un contrato con don Estanislao en cuya virtud le cedía todos "los derechos y obligaciones" que se derivaban de la "promesa de compraventa" de fecha 3 de marzo de 2003; e) Don Estanislao comunicó tal cesión al Sr. Ruperto por conducto notarial con fecha 4 de agosto de 2003, requiriéndole para que en el plazo de diez días le comunicase fecha y lugar para formalizar la escritura de compraventa dentro de los treinta días siguientes; f) Don Ruperto contestó oponiéndose a dicha pretensión afirmando que había expirado el plazo para la formalización del contrato sin que el comprador manifestara su voluntad de efectuar la compraventa y sin entregar cantidad alguna, sin estar dispuesto a conceder nuevo plazo, poniendo de manifiesto su voluntad de resolver la promesa de compraventa y requiriéndole para que se conformara con dicha resolución y no pusiera obstáculos a la extinción de la obligación.

Don Estanislao interpuso demanda de juicio ordinario, que dio origen al presente pleito y que fue repartida al Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Cartagena, mediante la que solicitó que se dictara sentencia por la cual se condenara a los demandados a cumplir el contrato de compraventa en los términos establecidos en el documento de 3 de marzo de 2003 y, en su consecuencia, a otorgar escritura pública de compraventa a favor del demandante, con imposición de costas a los demandados.

Estos se opusieron a dicha pretensión y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 13 de febrero de 2004, aclarada por auto de 15 de marzo siguiente, por la que desestimó la demanda con imposición de costas a la parte actora.

Dicha parte recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Murcia (Sección de Cartagena) dictó nueva sentencia de fecha 15 de octubre de 2004, aclarada por auto de 3 de noviembre siguiente, por la que estimó el recurso dando lugar a lo solicitado por la parte demandante y condenando a los demandados a cumplir con lo establecido en el documento de 3 de marzo de 2003 en el plazo de un mes desde su firmeza, condenando a los demandados al pago de las costas causadas en primera instancia, sin especial pronunciamiento sobre las correspondientes al recurso de apelación.

Contra dicha resolución recurren en casación los demandados.

**SEGUNDO.-** Antes de entrar en la consideración de los motivos que se contienen en el recurso, se han de precisar los razonamientos a través de los cuales la Audiencia Provincial justifica la estimación del recurso de apelación y el acogimiento de la demanda formulada por el actor don Estanislao, que son los siguientes: a) Tratándose de una promesa de venta, el *artículo 1451 del Código Civil* establece que la promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato, y dado que se había determinado exactamente la cosa objeto de la venta, el precio y los plazos en los que había de satisfacerse *"la única posibilidad que tenían los vendedores u oferentes de la venta de la finca para negarse al cumplimiento es, de acuerdo con el párrafo segundo del citado artículo, la imposibilidad del cumplimiento de la obligación asumida"*; y b) Se ha de rechazar la tesis de que el contrato quedó resuelto por la voluntad tácita de las partes por razón de que, llegado el plazo fijado en el contrato, el demandante no hubiera requerido su cumplimiento, ya que en el compromiso de venta no se estipuló que por falta de pago del precio en el plazo convenido quedaría resuelto el contrato (*artículo 1504 del Código Civil*) y, por otro lado, tampoco llegó a hacerse requerimiento alguno por el vendedor para resolver el contrato por falta de pago antes del requerimiento efectuado por el comprador para su efectividad; y lo que se establece en el precontrato es que la entrega inicial de parte del precio se haría en el momento de la firma de la escritura coincidiendo con la entrega de la cosa vendida como establece el *artículo 1500 del Código Civil*. Hasta aquí, los razonamientos de la sentencia impugnada para estimar el recurso de apelación.

**TERCERO.-** El *artículo 1451 del Código Civil* en cuanto dispone en su párrafo primero que *«la promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato»* comprende, por un lado, la promesa bilateral de comprar y vender, que constituye un contrato preliminar o precontrato cuya finalidad es vincular a ambas partes respecto de la celebración definitiva de un contrato de compraventa, con plena conformidad en la cosa y en el precio, perfeccionándolo en un momento posterior, de modo que los contratantes pueden reclamarse recíprocamente que dicha perfección tenga lugar si ello resultara jurídicamente posible, pues la consumación de la promesa se produce cuando se perfecciona el contrato proyectado; habiendo señalado la doctrina que, aun tratándose de una promesa bilateral, ha de considerarse que existe una promesa de compra por una parte y de venta por otra, por lo que normalmente se ejercerá una u otra promesa u **opción de compra** o de venta. Pero también se comprenden en dicha norma la promesa unilateral de vender o de comprar, en cuya virtud es uno solo de los futuros contratantes el que, adelantando en firme su consentimiento para la celebración del contrato queda pendiente, en las

condiciones pactadas, de que la otra parte decida sobre su definitiva perfección. Esta es la situación que se plantea en el presente litigio, pues fue únicamente don Ruperto quien por sí, y además en representación de las personas por las que actuaba, suscribió unilateralmente el documento de promesa de venta de fecha 3 de marzo de 2003, que entregó al futuro comprador don Luis Antonio, sin que este último suscribiera el citado documento ni contrajera obligación firme de compra.

Se trata en tal caso de una **opción de compra** concedida por el vendedor al comprador que se halla sujeta a su ejercicio en un determinado plazo. Así, asimilan la promesa unilateral de vender a la **opción de compra** las sentencias de esta Sala de 7 noviembre 1995 y 17 octubre 1997, precisando la más reciente de 9 febrero 2009 que *«la opción de compra constituye esencialmente un precontrato o promesa unilateral de contrato por parte del vendedor de modo que es el optante el que adquiere únicamente la facultad de decidir sobre la exigencia de cumplimiento de la venta proyectada y es ese consentimiento del optante el decisivo para que el contrato quede perfeccionado, si bien sujeto al plazo de ejercicio pactado de modo que, transcurrido el referido plazo, la opción queda extinguida y el comprador pierde su derecho... »*.

Así ha ocurrido en el presente caso en que la opción concedida caducó en la fecha fijada del 30 de abril de 2003 sin que quien podía decidir si se constituía en comprador, don Luis Antonio, ejerciera el derecho concedido, por lo cual la pretensión de su ejercicio posterior por parte de su cesionario -el hoy actor don Estanislao - había de fracasar ante la negativa del concedente, pues tal pretensión se produjo en fecha 4 de agosto de 2003 cuando la promesa de venta ya no estaba vigente.

La sentencia de 2 julio 2008 se expresa en los siguientes términos: *«Como recuerda la sentencia de 16 octubre 1997, en el contrato de opción de compra la compraventa futura está plenamente configurada, y depende del optante únicamente que se perfeccione o no (SS. 16 abril 1979; 4 abril y 9 octubre 1987; 24 octubre 1990; 24 enero, 28 octubre y 23 diciembre 1991 y 13 noviembre 1992) pues 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, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, constituyendo sus elementos principales: la concesión a éste (al optante) del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de la compraventa, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima»*.

En definitiva, el derecho concedido al optante caducó sin que llegara a ser ejercitado y en consecuencia se extinguió a todos los efectos (sentencias de 11 octubre 2002, 5 junio y 7 octubre 2003, y 5 julio 2006, entre las más recientes).

**CUARTO.-** De lo hasta ahora razonado se desprende la necesaria estimación del primero de los motivos del recurso que denuncia la vulneración de lo establecido en el artículo 1504 del Código Civil, el cual sirvió a la Audiencia para justificar la subsistencia de una supuesta obligación de ambas partes a llevar a cabo la perfección del contrato. Dicha norma resulta de aplicación a las compraventas de bienes inmuebles ya perfeccionadas, pero no a la promesa unilateral de venta o derecho de opción en que dicha perfección queda pendiente de la decisión del comprador expresada en un plazo determinado, por lo que no existe en tal caso compraventa ni obligación alguna de pago del precio pactado hasta que dicha perfección se produzca y, en definitiva, no opera la previsión excepcional de dicha norma en el sentido de permitir al comprador pagar el precio -en las compraventas de bienes inmuebles- aún después de expirado el término fijado para ello mientras no haya sido requerido de resolución por el vendedor.

En consecuencia, estimado el motivo, se hace innecesario el examen de los restantes y procede casar la sentencia recurrida, asumiendo esta Sala la instancia para, por lo ya razonado, desestimar la demanda tal como resolvió la juzgadora de primera instancia cuya sentencia ha de ser confirmada.

**QUINTO.-** Las costas de la apelación se han de imponer a la parte actora recurrente (artículos 394 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin que proceda especial declaración sobre las del presente recurso (artículo 398.2 de la misma Ley).

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

## FALLAMOS

Que **DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar** al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de **don Ruperto, doña Herminia, doña Patricia, don Amadeo, don Luis Pedro y doña María Virtudes** contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Murcia (Sección de

Cartagena) con fecha 15 de octubre de 2004 en Rollo de Apelación nº 229/04, dimanante de autos de juicio ordinario número 461/03 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Cartagena a instancia de don Estanislao contra los hoy recurrentes, la que **casamos y anulamos** y, en su lugar, confirmamos la dictada en primera instancia, con imposición de las costas causadas en la apelación a la parte actora, allí recurrente, y sin especial pronunciamiento sobre las causadas en el presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio **Salas** Carceller.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.