

Roj: STS 7354/2010
Id Cendoj: 28079110012010100832
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 910/2006
Nº de Resolución: 824/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Ejercicio del derecho de opción de compra. Interpretación de los contratos. Corresponde al Tribunal de instancia salvo que sea errónea, arbitraria o ilógica. Cuestiones nuevas. Desestima.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Diciembre de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 910/2006 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D. Luis Pedro y D^a Enma aquí representadas por el procurador D. Juan Antonio García San Miguel y Orueta contra la sentencia de 2 de marzo de 2006 dictada en grado de apelación, rollo n.º 20/2006 por la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 5.ª, dimanante de procedimiento de juicio de menor cuantía n.º 455/2000, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Zaragoza. Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D^a. María Isabel Campillo García en nombre y representación Velvet Inmuebles S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 10 de Zaragoza dictó sentencia de fecha 7 de octubre de 2005 en el juicio de menor cuantía n.º 455/2000 cuyo fallo dice:

«Fallo.

» Que estimando la demanda formulada por Velvet Inmuebles S.L. contra Luis Pedro y Enma, debo declarar y declaro la existencia del contrato de promesa de venta por haber sido pactado expresamente a favor de la actora por los demandados en contrato de fecha 20 de marzo de 1995, así como por perfeccionada la compraventa de las fincas reseñadas en el Hecho Cuarto de esta demanda, a que se refiere el mencionado contrato, condenado a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y a otorgar la escritura pública de segregación y compraventa de las fincas, objeto del litigio, así como a constituir el derecho real de servidumbre de paso en los términos descritos en la *Cláusula Decimosexta* letra c) del contrato de anterior mención, a nombre de la actora todo ello en el precio pactado de 318.536'41 # -- valor actual de los 53.000.000 de pesetas que se fijaron como precio de opción que habrán de abonarse por la compradora a los vendedores en el momento del otorgamiento de dicho otorgamiento que será en el plazo de un mes desde la firmeza de la presente sentencia, con el apercibimiento que de no hacerlo se hará a instancia de este Juzgado, siendo pagados los gastos de otorgamiento por las partes con arreglo a la ley, condenando a los demandados a proceder a la entrega material de las fincas en cuestión, con imposición de las costas procesales a los demandados. Asimismo procede la desestimación de la demanda reconventional planteada por los demandados, a quien se impone también las costas procesales de la tramitación de la reconvenición.»

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

«Primero.- El objeto de este pleito es determinar si la demandante tiene derecho o no a la opción de

compra pactada en el contrato de arrendamiento de locales propiedad de los demandados o si cabe entender dicha opción concedida como nula al haberse producido causa de resolución del contrato de arrendamiento por posibles incumplimientos de la arrendataria. Vaya por delante la desestimación de la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario alegada por la demandante principal en su escrito de contestación a la reconvenición de los demandados. Es conocido el criterio jurisprudencial de que no se puede reconvenir más que contra la parte demandante. Y es la parte demandante la que en su escrito inicial obviaba la presencia en estos autos de la entidad mercantil a quien en una estipulación a favor de tercero se reconocía el derecho a la opción de compra, afirmando que Centro Médico Salduba S. L. Y la demandante se encontraban "íntimamente relacionadas de tal suerte que sus partícipes y sus administradores resultan ser las mismas personas físicas. Lo que sirve para demandar sirve también para contestar la reconvenición.

»Segundo.- La opción es un precontrato unilateral por el que una parte concede a la otra la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal que habrá de realizarse en un plazo cierto y en unas determinadas condiciones. Así lo declaran las SSTs de 4 de Abril de 1.987 , 24 de Enero de 1.991 , 13 de Noviembre de 1.992 , 1 de Diciembre de 1.992 , 18 de Junio de 1.993 , 14 de Febrero de 1.997 6 11 de Abril de 2000 . Es esencial en su concepto el que no necesita actividad posterior de las partes para desarrollar las bases contractuales contenidas en el convenio (opción de compra) bastando la expresión de voluntad del optante para que el contrato de compraventa quede firme, perfecto y en estado de ejecución, obligatorio para el cedente, sin necesidad de más actos, lo que la diferencia del "pactum de contrahendo". Como señala la STS de 11 de Julio de 1.979 en virtud de tal negocio jurídico se establece a favor del optante la facultad de decidir a su arbitrio sobre la efectividad de lo convenido conforme a las normas generales de la contratación, operándose la perfección de la compraventa y consiguiente desarrollo de todo el complejo obligacional una vez producida la aceptación del optante, que vincula al concedente y le impone el cumplimiento como aspecto positivo de la obligación contraída, por cuanto ha surgido la conclusión del contrato, pendiente tan solo de la ejecución por medio de la tradición de la cosa vendida y del pago del precio, desde el momento en que llega al conocimiento del promitente la declaración de voluntad de la otra parte expresando su decisión de adquirir la cosa por el precio preestablecido.

»Tercero.- En el presente caso el derecho de opción aparece como una concesión que los dueños de la finca hacen al arrendatario con ocasión del contrato de arrendamiento de la misma, incluyéndose como una de las cláusulas del contrato de arrendamiento, en concreto la Decimosexta. Quiere ello decir que aun siendo la opción de compra y el arrendamiento dos relaciones jurídicas distintas las partes quisieron ligarlas o vincularlas, constituyendo una urdimbre de derechos y obligaciones relacionados que no pueden aislarse una de otras sino que forman un conjunto obligacional conectado en el que incumplimiento de una obligación por alguno de los contratantes ha de repercutir necesariamente en el ejercicio y exigibilidad del cumplimiento del resto de derechos y deberes que el contrato contiene.

Así lo debieron entender las partes cuando en la letra d) de la mencionada *Cláusula Decimosexta* señalaron que "si por cualquier causa, motivo o razón se incumpliera por parte del arrendatario las obligaciones derivadas del presente contrato, y/o por cualquier causa se diera lugar al desahucio o resolución del contrato de arrendamiento, la opción de compra establecida y regulada en la presente causa devendrá nula, ineficaz y no producirá efecto alguno entre las partes ni frente a terceros, ni obligará a D. Luis Pedro a otorgar escritura alguna ni proceder a la venta de las fincas arrendadas, ni a la arrendataria ni a la favorecida con la opción en este contrato, ni a persona física o jurídica alguna".

Se pacta, asimismo, como plazo de ejercicio de la opción los meses de abril y mayo del 2000. No entiende este Tribunal que la expresión de dichos dos meses sea errónea, sino más bien, dada la aclaración que se realiza introducida con las palabras "es decir", que lo erróneo es la palabra "anteriores". Queda acreditado que la demandante ejercita mediante comunicaciones remitidas en plazo 5 de Abril y 11 de Mayo de 2.000 perfeccionado el contrato de compraventa de las fincas desde el momento en que dichas comunicaciones llegan a conocimiento de los vendedores. Nada debe entonces obstaculizar dicho contrato por cuanto, la voluntad de los vendedores, el precio y la cosa están previamente determinados. Es en ese momento cuando se perfecciona la compraventa sustituyendo como tal contrato al arrendamiento.

Por ello entiende este Tribunal que extinguido el contrato de arrendamiento, que ha dado paso a la compraventa de las fincas de los demandados, es obvio que ya no se puede resolver el arrendamiento por cuanto el único contrato existente es el de compraventa. Y eso era lo querido por las partes, a tenor de la aplicación del *artículo 1.281 del Código Civil* , cuando se incluyó la *Cláusula Decimosexta* , en su letra d), en el contrato de arrendamiento. Sólo devendría en el futuro la opción de compra establecida nula e ineficaz si se diera lugar, por cualquier causa, al desahucio o resolución del contrato de arrendamiento. Es decir, ejercitada la acción de desahucio o resolución por los propietarios durante la vigencia del arrendamiento, y

estimada dicha acción, la consecuencia posterior es que el optante no podría ejercer la opción en el plazo establecido por haber devenido nula la misma como resultado de la resolución previa del contrato de arrendamiento.

De todo lo cual se concluye que la demandante ha ejercitado su derecho de opción de compra de las fincas que le estuvieron arrendadas por los demandados y tiene derecho al otorgamiento de la escritura de segregación y compraventa por el precio pactado en la opción, sin que haya lugar a declarar resuelto el contrato previo de arrendamiento de las fincas por los incumplimientos alegados por cuanto, de conformidad con el contrato celebrado por las partes el 20 de marzo de 1995, dicha resolución no fue hecha valer antes del plazo pactado para aceptar la opción por el optante.

»Cuarto.- Procede la expresa condena de los demandados al abono de las costas procesales causadas tanto por la demandada principal como por la reconvención, de conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la LEC.»

TERCERO.- La Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 5.^a, dictó sentencia de 2 de marzo de 2006 en el rollo de apelación número 20/2006 cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Martín Maestre, en la representación que tiene acreditada, contra la Sentencia dictada el pasado día siete de octubre de dos mil cinco por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número diez de los de Zaragoza, cuya parte dispositiva ya ha sido transcrita, la confirmamos íntegramente, imponiendo a la recurrente las costas de esta alzada.»

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

«Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, mientras que no se oponga a los de la presente resolución, y

»Primero.- En este pleito discuten las partes en primer lugar sobre si en el caso concurren o no los requisitos para que tuviera lugar el derecho de opción que en contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de marzo de 1995 entre los demandados y tercera sociedad, aun cuando estrechamente vinculada con la actora, se concedió a favor de ésta, una vez finalizado aquel contrato por el tiempo de cinco años, con unos requisitos por lo que se refiere al objeto del pleito en principio claros, como son en concreto los establecidos en la *letra d) de la cláusula décimo sexta* de aquel contrato, cuyo contenido debe ser expuesto dada su esencial importancia en el caso: "Si por cualquier causa, motivo o razón se incumplieran por el arrendatario las obligaciones derivadas del presente contrato, y/o por cualquier causa se diera lugar al desahucio o resolución del contrato de arrendamiento, la opción de compra establecida y regulada en la presente cláusula devendrá nula, ineficaz y no producirá efecto alguno...", y en segundo lugar si la opción fue notificada dentro del tiempo acordado por la actora a tenor de lo dispuesto en la letra a) de la misma cláusula, señalándose en la misma que debería ejercitarse la opción: " Dentro de los dos meses anteriores al término del contrato, es decir, durante los meses de abril y mayo del año 2000".

»Segundo.- Comenzando por el segundo requisito señalado, el relativo al tiempo en que la opción debería ser ejercitada, pues caso de haberlo sido fuera de plazo resultaría innecesario referirse al posible incumplimiento de los deberes propios de la sociedad arrendataria, es de señalar que aquella fue notificada el día 5 de abril, y por tanto cabe la duda legítima sobre cual deba ser la interpretación correcta de aquella condición con relación a ese momento, pues es claro que aquella encierra en sí misma una innegable contradicción, cuando por una parte se refiere "a los dos meses anteriores", y por otra a los meses de abril y mayo que son precisamente los siguientes, debiendo ser resuelta a favor de la segunda solución, pues puede justificarse un error material o de mera transcripción en el señalamiento genérico de los meses en que debería tener lugar la opción, si en los anteriores o en los posteriores, pero ya no tanto en la determinación a modo de ulterior aclaración de esos dos meses concretos, al especificarse de modo nominal que serían los de "abril y mayo", además que es razonable que se señalaran estos dos meses posteriores, y no los anteriores, para así hasta el último momento de vigencia del contrato poder determinar con toda precisión si los deberes del arrendatario habían sido objeto de perfecto cumplimiento, y por tanto si la opción podía o no ejercitarse.

»Tercero.- Ya respecto de la cuestión de fondo, son tres los incumplimientos que la parte demandada atribuye a la actora respecto de los deberes impuestos en el contrato, como son: a) no haber satisfecho en momento alguno el aumento de la renta conforme a los incrementos por subida de los índices de precios al

consumo; b) la colocación indebida de carteles anunciadores del negocio en la fachada del edificio; y c) la ocupación de mayor superficie del local con relación a aquella otra concreta objeto de arrendamiento. Pero, antes de examinar, en su caso, si en efecto la actora desatendió alguna o algunas de estas obligaciones, ha de hacerse referencia al alcance en general de la cláusula que ha sido expuesta en primer lugar, pues también es cierto que parece que en su redacción se incurrió en apariencia en una inexplicable redundancia, al aludir por un lado al incumplimiento de los deberes de arrendatario, y por otra a causa determinante del desahucio o resolución del contrato, que en la *Ley de 1964 fueron objeto de minuciosa concreción en su artículo 114*, y más aun en el *artículo 27, 1 de la Ley de 1995*, ya en el momento vigente, cuando alude como causa genérica de la resolución del contrato al *artículo 1124 del Código Civil*, esto es, que cualquier posible incumplimiento puede erigirse en causa de resolución, pudiendo aceptarse en un principio que ambas frases presentan igual contenido, pero parece oportuno mantener no obstante la distinción, al interpretarse que con la segunda se quiso significar que con más razón se dejaría sin efecto el ejercicio de la opción en el supuesto de aquellos incumplimientos de deberes del arrendatario que además hubieran motivado la iniciación del oportuno juicio de desahucio. Expuesto lo cual, con base a esta explicación, ha de entrarse en el estudio si la sociedad vinculada con la arrendataria incumplió o no en concreto el contrato de arrendamiento por alguna de las señaladas causas, aun cuando ya debe hacerse notar que los demandados, al contestar a la notificación de la contraparte de 5 de abril en requerimiento de 13 siguiente, sólo aludieron a aquella de no haber satisfecho los incrementos anuales de la renta, silenciando las otras dos que ahora exponen, que es omisión de gran valor significativo que ha de ser convenientemente valorada en este pleito.

»Cuarto.- Respecto de la primera, los recibos de renta presentados al juicio son demostrativos que siempre fueron girados por idéntico importe, sin que sufriera cambios por aquel motivo del incremento de índices de precios al consumo, que conforme a lo estipulado en la *cláusula tercera* del contrato debería dar lugar de forma automática a un aumento de renta a principios de junio de cada año, o en su caso a los aumentos acumulados hasta el mes en que el dato fuera conocido, y si bien es cierto que no era preciso el previo aviso al arrendatario, no deja de ser sorprendente que en los cinco años de duración del contrato no fueran objeto de reclamación alguna, o que la variación ni si quiera fuera oportunamente comunicada por la parte arrendadora conforme al porcentaje publicado con esa periodicidad anual por el INE como normalmente suele hacerse.

»Quinto.- Respecto de los anuncios o carteles instalados en la fachada del inmueble, aparte de no constituir obligación propia del arrendatario a los efectos de la expresada cláusula, sólo recogida en la *Ley de Propiedad Horizontal al prohibir las invasiones por terceros* de elementos de la comunidad, tampoco objeto de expresa interdicción en el contrato de arrendamiento celebrado, tampoco fue objeto de denuncia por parte de los arrendadores, antes por el contrario defendieron su legitimidad al ser demandados junto a la sociedad arrendataria por la comunidad de propietarios, y así es de comprobar por el testimonio de las Sentencias dictadas e incluso por las posiciones que en su momento absolviéron al reconocer en las mismas que no causaban molestia alguna o que su autorización estaba de algún modo permitida al tratarse del arriendo de un local de negocio y constituir un elemento necesario de publicidad, además que era al parecer proceder generalizado en otros locales de negocio abiertos en los bajos del inmueble y ocupar el demandado lugar contiguo.

»Sexto.- Y ya por lo que se refiere a aquella tercera causa de ineficacia del contrato de opción, la consistente en la apropiación de mayor cabida respecto de aquella que fue objeto de arrendamiento, la pericial practicada acredita existió una mayor ocupación concretada en diecisiete metros en la división material efectuada por la actual demandante conforme a los pactos incluidos en el contrato, que es superficie que ha de tenerse por insignificante con relación a la total comprendida en el contrato, entre las dos plantas unos cuatrocientos cuarenta y tres metros, cuya invasión no puede sin más atribuirse a una conducta dolosa de dicha parte, quizá se trate de un leve error de medición del técnico ejecutante de las obras, que no fue objeto de denuncia en su momento por la propiedad, ni de concreta acreditación hasta este juicio, por lo que no se le puede atribuir el pretendido efecto de suponer un incumplimiento de los deberes propios del arrendatario, pues trasciende el contenido propio de este contrato, ni en suma por tanto puede servir para declarar la ineficacia del derecho de opción que fue concedido.

»Séptimo.- En su consecuencia, el recurso ha de desestimarse, la Sentencia dictada en la instancia confirmada, e impuestas al apelante las costas de esta alzada según lo que se determina en el *artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento*.»

QUINTO.- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Luis Pedro y D^a Enma se formulan, al amparo del *artículo 477.2.2º LEC* los siguientes motivos:

«A.- Plazo para el ejercicio de la opción»

Fundamenta este motivo, en síntesis, en la errónea interpretación realizada por la Audiencia Provincial de la cláusula contractual en la que se establece el plazo para el ejercicio de la opción de compra. Considera vulnerados los *artículos 1281 y siguientes del CC* y el *artículo 1255* del mismo texto legal. Añade que la Audiencia Provincial ha infringido no sólo las normas sustantivas citadas, sino también la jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida en las Sentencias de 29 de mayo de 1996 , 6 de mayo de 1994 , y 24 de febrero de 1993 , relativa a la vinculación que existe entre los contratos de arrendamiento y la opción de compra.

«B.- Cumplimiento o incumplimiento del contrato»

Alega el recurrente, en síntesis, que el arrendatario ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato, por lo que se ha vulnerado el *artículo 1091 CC* . Considera que, pese a los argumentos ofrecidos por la Audiencia, resulta claro que la parte recurrida incumplió con las obligaciones que le imponía el contrato que vinculaba a las partes.

«C.- Identificación de las partes en el contrato»

Cita el recurrente como vulnerados los *artículos 1281, 1254, 1255, 1257 CC* . Se ha impuesto a D^a Enma la obligación de cumplir el contrato, cuando, pese a ser esposa de D. Luis Pedro , ni su nombre figura en el contrato, ni ha sido concedora del mismo hasta la presentación de la demanda.

SEXTO.- Por auto de 18 de noviembre de 2008 se acordó admitir el recurso de casación.

SÉPTIMO.- En el escrito de impugnación del recurso presentado por la representación procesal de Velvet Inmuebles S.L., se formulan, en síntesis, las siguientes alegaciones:

Es doctrina reiterada del Tribunal Supremo que la interpretación de los contratos es función de los tribunales de instancia, por lo que sólo puede ser alterada en casación, cuando las conclusiones que se ofrecen sean erróneas, arbitrarias o ilógicas. La parte recurrente se limita a exponer una interpretación del contrato diferente a la sostenida por la sentencia recurrida. Además, tal y como expone la Audiencia, no se ha producido el incumplimiento de ninguna de las obligaciones contractuales. En cuanto al motivo del recurso que aparece bajo la rúbrica «identificación de las partes del contrato», se trata de una cuestión no planteada hasta ahora, motivo por el cual no existe ningún pronunciamiento en la sentencia recurrida respecto a tal cuestión.

OCTAVO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 24 de noviembre de 2010, en que tuvo lugar.

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

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

RC, recurso de casación.

SSTS, 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.- El Juzgado estimó la demanda formulada por una arrendataria, declarando la validez del ejercicio de opción de compra ejercitada sobre la finca arrendada y desestimó la demanda reconvenzional por la que se solicitaba la declaración de nulidad o ineficacia de la cláusula en la que se establecía el derecho de opción de compra o subsidiariamente se declarara que el derecho incorrectamente ejercitado.

2.- Consideró, en síntesis, que la cláusula referida al plazo para ejercitar el derecho de opción de compra debe ser interpretada en el sentido de que éste podría hacerse efectivo durante los dos meses

siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento. Negó que se pudiera considerar producido un incumplimiento del contrato de arrendamiento, dado que la parte arrendadora no ejercitó acción alguna tendente a su resolución fundada en el incumplimiento de alguna de las obligaciones del arrendatario.

3.- La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación.

4.- Consideró, en síntesis, correcta la interpretación ofrecida por el Juzgado sobre la estipulación referida al plazo para ejercitar el derecho de opción. Señalaba que parece más justificable un error material referido al señalamiento genérico de los meses (anteriores o posteriores a la finalización del arrendamiento), que un error en el que se determina de modo nominal y a modo de aclaración, los meses específicos en los que podría ejercitarse el derecho de opción (abril y mayo). Indicaba que esta interpretación resulta más razonable, a fin de poder determinar con toda precisión si los deberes del arrendatario habían sido o no objeto de perfecto cumplimiento. Negaba que se hubiera acreditado un incumplimiento por parte del arrendatario señalando i) que no se ha acreditado que durante los cinco años de vigencia del contrato se hubiera indicado cual era la variación de la renta en atención a la variación del IPC o se hubiera exigido el pago de una cantidad concreta, una vez actualizada. ii) El litigio existente entre el arrendatario y la comunidad de propietarios, constituye el incumplimiento de una obligación, en el ámbito de la propiedad horizontal. Este hecho tampoco fue objeto de denuncia por los arrendadores, muy al contrario defendieron la legitimidad de las obras, al ser demandados junto con la sociedad arrendataria por la comunidad de propietarios. iii) En cuanto a la apropiación de la mayor cabida denunciada, ésta no se puede atribuir a la conducta dolosa del arrendatario. Supone un leve error de medición del técnico que ejecutó las obras de segregación, que no fue denunciado por la propiedad, ni objeto de acreditación hasta el presente litigio, por lo que no puede ser considerado constitutivo de incumplimiento del arrendatario.

5.-Frente a tal decisión se interpuso recurso de casación por la parte demandada-reconviniente, al amparo del artículo 477.2.º LEC .

SEGUNDO .- *Enunciación del primer motivo de casación.*

El motivo se introduce con la siguiente fórmula:

«A.- Plazo para el ejercicio de la opción»

Alega el recurrente, en síntesis, que la Audiencia Provincial ha realizado una interpretación errónea de la cláusula contractual en la que se establece el plazo para el ejercicio de la opción de compra. Debido a que los términos de la estipulación no son claros, debe acudir a las normas de interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1281 y siguientes del CC . De este modo, como la opción se concedió en función de un contrato de arrendamiento, hay que entender, necesariamente, que este no puede exceder del plazo pactado para el arrendamiento. Considera que la Audiencia Provincial ha infringido tanto normas sustantivas (artículo 1255 CC), como la jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida en las Sentencias de 29 de mayo de 1996 , 6 de mayo de 1994 , y 24 de febrero de 1993 , relativa a la vinculación que existe entre los contratos de arrendamiento y la opción de compra.

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO .- *La interpretación de los contratos.*

A) 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 hermenéutica 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. También se ha dicho reiteradamente por la jurisprudencia que lo discutible no es lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, en estos casos deberá prevalecer el criterio del juez de instancia por no darse esa abierta contradicción aunque la interpretación plasmada en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS, entre las más recientes, 21 de noviembre de 2008, [RC n.º 2690/2002], 20 de marzo de 2009, [RC n.º 128/2004] y 19 de diciembre de 2009,[RC n.º 2790/1999]).

B) 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 las normas hermenéuticas que se citan, por lo que el criterio del recurrente sobre la, a su juicio, más acertada interpretación de la cláusula en la que se estipula el plazo para el ejercicio del derecho de opción, en otros términos, no constituye razón jurídica que justifique la revisión en casación de dicha interpretación.

La Audiencia Provincial entiende que el manifiesto error de transcripción que se contiene en la estipulación dedicada al plazo para el ejercicio del derecho de opción resulta más justificable en el señalamiento de los meses en que debería tener lugar la opción, a saber en los dos anteriores o en los dos posteriores a la finalización del contrato. Pero esta justificación resulta más endeble cuando, a continuación, y a modo de aclaración se citan los meses concretos especificados de modo nominal. A ello añade que esta interpretación resulta más razonable, porque de este modo, se podía determinar, hasta el último momento de la vigencia del contrato, si el arrendatario había cumplido con toda precisión con todos sus deberes, y por tanto determinar si la opción podía o no ejercitarse. Tales argumentos impiden calificar la interpretación que sostiene la Audiencia Provincial como manifiestamente errónea o arbitraria.

CUARTO.- Enunciación del segundo motivo de casación.

Se introduce con la siguiente fórmula:

«B.- Cumplimiento o incumplimiento del contrato»

Alega el recurrente, en síntesis, que el arrendatario ha incumplido con las obligaciones asumidas en el contrato, por lo que se ha vulnerado el *artículo 1091 CC*.

La Audiencia Provincial ha calificado como leve la ocupación de casi un 4% de metro más que los pactados en el contrato, por parte del arrendatario. Además no le ha abonado, durante la vigencia del contrato la renta actualizada con arreglo al IPC, actualización que se pactó de forma automática y sin necesidad de requerimiento. Por ello pese a que fuera cierto, como ha mantenido la arrendataria que los recibos no se han girado con el importe actualizado, estaba obligada al pago de las rentas actualizadas. Además la arrendataria incumplió los términos del contrato al realizar obras en el local que obligaron a la comunidad de propietarios en la que el local está integrado a iniciar un procedimiento judicial para lograr, finalmente su retirada.

El motivo debe ser desestimado.

QUINTO .- Desestimación del motivo

La desestimación del segundo motivo de casación se funda en los siguientes razonamientos:

A) El *artículo 1901 CC* es un precepto que, según ha declarado reiteradamente esta Sala, no puede fundar por sí mismo un motivo de casación, dado su carácter genérico (SSTS 7 de mayo de 2010 [RC nº. 1174/2006] y 22 de marzo de 2010 [RC nº. 364/2007], entre las más recientes)

B) No se vulnera la fuerza vinculante entre las partes de las obligaciones que nacen de los contratos, del que es expresión el citado precepto del **CC** salvo cuando la sentencia recurrida haya desconocido la obligatoriedad de los contratos, pero no cuando lo que pretende el recurrente es poner de manifiesto que, a su juicio, la Audiencia Provincial incurre en posibles ilegalidades relativas a su interpretación o aplicación si no determina con precisión los preceptos legales infringidos en relación con estas concretas infracciones. La Audiencia Provincial ha valorado que ninguno de los supuestos incumplimientos aducidos por el recurrido en los que fundaba su oposición al ejercicio del derecho de opción de compra por inobservancia de un presupuesto esencial, como era el cumplimiento del contrato, ha quedado acreditado. A través de este motivo, la parte recurrente insiste en los argumentos ya ofrecidos en instancias anteriores y con la mera cita del *artículo 1091 CC*, pretende obtener unas conclusiones diferentes a las alcanzadas por la Audiencia Provincial.

SEXTO .- Enunciación del tercer motivo de casación.

«C.- Identificación de las partes en el contrato»

Considera el recurrente vulnerados los *artículos 1281, 1254, 1255, 1257 CC*. Se ha impuesto a Dª Enma la obligación de cumplir el contrato, cuando, pese a ser esposa de D. Luis Pedro, ni su nombre figura

en el contrato, ni ha sido concedora del mismo hasta la presentación de la demanda.

El motivo debe ser desestimado.

SÉPTIMO .- *Desestimación del motivo.*

A) La parte recurrente funda este motivo del recurso en el hecho de que una de las partes recurrentes, ha sido condenada al cumplimiento de un contrato, cuando no ha sido parte en el mismo y sólo ha tenido conocimiento de su existencia con el inicio del presente pleito. Esta cuestión no sólo no ha sido resuelta por la Audiencia Provincial, sino que tampoco se pronunció sobre ella el Juzgado de primera instancia, pese a lo cual, la parte ahora recurrente, nada manifestó ni alegó.

B) Esta Sala ha declarado en reiteradas ocasiones la imposibilidad de plantear cuestiones nuevas en el recurso de casación, por cuanto se ve afectado el derecho de defensa y los principios de preclusión, audiencia bilateral, igualdad de partes y congruencia (STS 28 de mayo de 2004, RC 2171/1998 , y 21 de julio de 2008, RC n.º 3705/2001). No es admisible la introducción en el recurso de casación de un elemento de controversia que ha sido ajeno al debate en las instancias (SSTS de 27 de febrero de 2007, [RC n.º 287/2000] o 24 de enero de 2008 [RC n.º 5149/2000], entre muchas otras) y se ha considerado cuestión nueva incluso la invocación de preceptos jurídicos, no alegados con anterioridad, cuando implicaba la alteración de la causa de pedir modificando los términos de la controversia (STS de 14 de junio de 2000, RC n.º 1011/1995), o suponía una variación del fundamento fáctico (STS de 2 de diciembre de 2008, RC n.º 5159/2000).

OCTAVO .- *Costas.*

Desestimado en su integridad el recurso, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*

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

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

FALLAMOS

1. Se desestima el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Luis Pedro y D^a Enma , contra la Sentencia dictada con fecha 2 de marzo de 2006 por la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5^a), en el rollo de apelación n.º 20/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Martín Maestre, en la representación que tiene acreditada, contra la Sentencia dictada el pasado día siete de octubre de dos mil cinco por el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número diez de los de Zaragoza, cuya parte dispositiva ya ha sido transcrita, la confirmamos íntegramente, imponiendo a la recurrente las 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, Antonio Salas Carceller. 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.