

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ063842

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 15/2019, de 15 de enero de 2019

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2388/2016

**SUMARIO:**

**Arrendamiento de local de negocio. Opción de compra. Ejercicio de la opción. Resolución del contrato.** En el momento de establecer el derecho de opción de compra, las partes pueden, de conformidad con las normas generales que rigen la contratación, establecer los pactos que estimen oportunos. En este caso así lo hicieron, de modo que se preveía en el contrato una primera notificación del optante para poner de manifiesto su voluntad de ejercicio de la opción, sin duda ordenada a que ambas partes entraran en contacto y perfilaran de común acuerdo las circunstancias en que se llevaría a cabo la transmisión, y para el caso de que nada dijera el optatario o se resistiera al cumplimiento de lo pactado, quedará consumada la compraventa mediante el depósito por la arrendataria del precio de la compraventa en establecimiento bancario. Dicho pacto comporta la necesidad de que la optante consignara el precio pactado como prueba de confirmación del ejercicio de la opción; de modo que, si no procedía así, no cabía considerar que tal derecho había sido ejercitado. Así lo entendió el Juzgado, aunque la Audiencia Provincial consideró que la opción de compra se había confirmado por el optante por la mera notificación inicial. La sala declara que no cabe considerar, como ha sostenido la demandada, que la compraventa se perfeccionó con la comunicación de la voluntad de ejercicio de la opción y que la consignación del precio pertenecía ya a la fase de consumación del contrato, por lo que no resultaba necesaria para entender que la compraventa se había perfeccionado. Resulta, además, contraria a la buena fe su actuación, al pretender que el precio fijado para la compra se entendiera compensado con el importe de una eventual indemnización de daños y perjuicios que reclamaba contra la recurrente, indemnización cuya procedencia ha sido negada por la sentencia recurrida, de donde resulta que aún no consta que la optante haya satisfecho cantidad alguna por la compraventa que entiende perfeccionada, sin que el pago de dicha cantidad haya sido objeto del presente pleito. De modo que si se ha pactado el pago o consignación del precio para que se entienda realizada efectivamente la compraventa, así habrá de exigirse sin que en otro caso pueda entenderse que se ha materializado el derecho de opción.

**PRECEPTOS:**

Ley 1/2000 (LEC), arts. 477.1 y 477.2.3.

Código civil, arts. 6.4, 7.2 y 1.255.

Ley 29/1994 (LAU), art. 27.2 a).

**PONENTE:***Don Antonio Salas Carceller.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN  
Don ANTONIO SALAS CARCELLER  
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS  
Don EDUARDO BAENA RUIZ  
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil



Sentencia núm. 15/2019

Fecha de sentencia: 15/01/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2388/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/12/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de La Coruña (6ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2388/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 15/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 15 de enero de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 6.ª de la Audiencia Provincial de La Coruña, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 770/2012 y los acumulados número 925/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santiago de Compostela; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Panrico S.A.U., representada ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Antonio F. Cuns Nuñez, bajo la dirección letrada de don Jesús Ángel Sánchez Veiga; siendo parte recurrida Trimagar S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales doña Belén Gómez Bua, bajo la dirección letrada de doña Beatriz Seijo Méndez.



Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de ordinario número 770/2012, promovidos a instancia de Panrico S.A. contra Trimagar S.L. y los acumulados número 925/2012 promovidos a instancia de Trimagar S.L. contra Panrico S.A.

1.-1.- La representación procesal de Panrico S.A.U, interpuso demanda de juicio ordinario número 770/2012 contra Trimagar S.L., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia por la que:

"1. Se declare que TRIMAGAR, S.L., ha impagado las rentas arrendaticias de los meses de marzo a noviembre del año 2012, adeudando su importe al arrendador, PANRICO, SAU.

"2. Como consecuencia de ello, se declare resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes, con obligación de desalojo por parte de la arrendataria.

"3. Que TRIMAGAR no ha ejercido de forma jurídicamente válida el derecho de opción de compra derivado del contrato de arrendamiento con opción de compra que vincula a ambas partes, por el incumplimiento de la obligación de pago del precio de la compraventa pactada.

"4. Por tal incumplimiento, se declare válidamente extinguido y dejado sin efecto dicho derecho del opción de compra.

"5. En todo caso, se condene a TRIMAGAR, S.L. a pagar las costas del presente procedimiento, para el caso de oposición."

1.-2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada 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:

"...oportuna resolución en virtud de la cual se desestime íntegramente la demanda -sin perjuicio de la referencia que por otrosí se hace en cuanto a una posible reconvenición, con expresa imposición de costas a la parte actora y con todos los pronunciamientos que en Derecho resultaren inherentes."

1.-3.- Por resolución de fecha 15 de febrero de 2013 se acordó la acumulación al presente procedimiento del juicio ordinario 952/12 seguido ante el Juzgado de igual clase número 4 de Santiago de Compostela, solicitando la parte actora se dicte sentencia por la que:

"a.- que en fecha 30 de marzo de 2012 se ejerció la opción de compra del local a que se refiere la presente demanda, sito en Santiago de Compostela, Polígono del Tambre, Vía Edison, a favor de la entidad demandante TRIMAGAR S.L, quedando fijado el precio de dicha opción en 112.146'60 €, precio que se considerará abonado, por compensación, en relación con las cantidades que a continuación se designan.

"b.- Que, como consecuencia de la falta de emisión de facturas por parte de la demandada, en relación con el pago de las rentas y suministros, la actora no ha podido deducir el IVA efectivamente soportado y que, consecuentemente, la demandada ha de indemnizarle en la cantidad de 64.883'32 € correspondiente al IVA soportado desde que se dejó de emitir la correspondiente factura (año 2002) hasta el pago de la última renta, en febrero de 2012.

"c.- Que procede declarar la resolución del contrato de suministro en exclusiva de productos de fecha 2 de enero de 2000, por los incumplimientos en que ha incurrido la demandada y/o por el ejercicio de la opción de compra.

"d.- Que, como consecuencia de dicha resolución procede resarcir a la actora, en concepto de indemnización de daños y perjuicios y/o aplicación de cláusula penal, en importe de 221.110'29€.

"e.- Que, a la vista de los anteriores pronunciamientos procede compensar las cantidades anteriormente fijadas (el precio de la opción de compra que debía entregar TRIMAGAR S.L con las cantidades adeudadas por la demandada PANRICO, como consecuencia de los anteriores pronunciamientos), de lo que resulta un saldo a favor de la entidad TRIMAGAR S.L. por importe de 173.847'01 €

"Condenando a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos y a la entrega de 173.847'01 €, a la entidad TRIMAGAR S.L, más los intereses que correspondan, y a la realización de cuantos actos -entre ellos comparecer ante fedatario público para el otorgamiento de escritura inscribible en tal sentido- y al otorgamiento de cuantos documentos sean necesarios en relación con el ejercicio de la opción de compra referido, realizando, además, cuantas obras y actos sean precisos para la individualización de los suministros (agua, luz, propano...) del local a que se refiere dicha opción, todo ello con los pronunciamientos que se consideren inherentes.

"Subsidiariamente, que se declare ejercitada la opción de compra en fecha 30 de marzo de 2012, y fijación del precio de dicha opción en 112.146'60 € para el supuesto de que las peticiones que se han consignado no fueren estimadas, en todo o en parte, y no fuese posible aplicar la compensación que se solicita con carácter principal o lo compensable fuese inferior a dicho precio, supuesto en el que habría que ajustar, en su caso, el abono pendiente, a favor de TRIMAGAR, en su caso, al resultado de la decisión judicial.

"Condenando a la demandada a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos, y a la realización de cuantos actos -entre ellos comparecer ante fedatario público para el otorgamiento de escritura inscribible en tal sentido- y al otorgamiento de cuantos documentos sean necesarios, en relación el ejercicio de la opción de compra referido, realizando, además, cuantas obras y actos sean precisos para la individualización de los suministros (agua, luz, propano...) del local a que se refiere dicha opción, todo ello con los pronunciamientos que se consideren inherentes.

"Con expresa imposición de costas."

1.-4.- Admitida a trámite esta demanda 752/12, se le dio traslado a la demandada Panrico S.L.U. no contestando a la misma por lo que por resolución de 14 de junio de 2013 fue declarada en rebeldía.

1.-5.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Santiago de Compostela, dictó sentencia con fecha 18 de mayo de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda interpuesta por PANRICO, S.A.U. contra TRIMAGAR, S.L., y en consecuencia, declaro la resolución del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda relativo al local comercial sito en la vía Edison del Polígono Industrial del Tambre, de Santiago de Compostela, por impago de las rentas arrendaticias por TRIMAGAR, S.L., desde marzo a noviembre del año 2012, con obligación de desalojo por la demandada, y declaro que TRIMAGAR, S.L. no ha ejercitado de forma jurídicamente válida el derecho de opción de compra derivado del contrato de arrendamiento con opción de compra que vincula a las partes, por el incumplimiento de la obligación del pago del precio de la compraventa pactada, con imposición de costas a la demandada.

"Y que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO PARCIALMENTE la demanda formulada por TRIMAGAR, S.L. contra PANRICO, S.A.U. y, en consecuencia, declaro resuelto el contrato de suministro en exclusiva de productos de fecha 2 de enero de 2000, por los incumplimientos de la parte demandada, sin imposición de costas."

## Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de TRIMAGAR, S.L y, sustanciada la alzada, la sección 6ª de la Audiencia Provincial de La Coruña, dictó sentencia con fecha 28 de abril de 2016, cuyo Fallo es como sigue:

"Estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por el procurador don Victorino Regueiro Muñoz en nombre y representación de la entidad TRIMAGAR, S.L. contra la sentencia de fecha 18 de mayo de 2015 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Santiago de Compostela, dictada en el juicio ordinario nº 770/2012, se revoca parcialmente de modo que definitivamente:

"1.- Se estima parcialmente la demanda presentada por el procurador don Antonio Cuns Núñez en nombre y representación de la entidad PANRICO, S.A.U. contra la entidad TRIMAGAR, S.L. y se declara que la demandada ha impagado la renta del inmueble arrendado correspondiente al mes de marzo de 2012, adeudando su importe a la actora, absolviendo a la demandada de las restantes pretensiones contenidas en el suplico de la demanda, sin hacer expresa imposición, de las costas de primera instancia.

"2.- Se estima parcialmente la demanda presentada por el procurador don Victorino Regueiro Muñoz en nombre y representación de la entidad TRIMAGAR, S.L. contra la entidad PANRICO, S.A.U. y se declara:

"a) Que en fecha 30 de marzo de 2012 se ejercitó la opción de compra del local objeto de litis, sito en Santiago de Compostela, Polígono del Tambre, Vía Edison, a favor de la entidad TRIMAGAR, S.L. quedando fijado el precio derivado de dicha opción en 112.146,60 €.

"b) La resolución del contrato de suministro en exclusiva de productos de fecha 2 de enero de 2000, por incumplimiento de la demandada.

"c) Se absuelve a la demandada de las restantes pretensiones contenidas en el suplico de la demanda.

"d) No se hace expresa imposición de las costas del primera instancia.

"3.- Las costas del recurso no se imponen a ninguno de los litigantes."

### **Tercero.**

El procurador don Antonio Felipe Cuns Núñez, en nombre y representación de Panrico S.A.U., interpuso recurso de casación por interés casacional fundado en los siguientes motivos:

1.- Por infracción del artículo 1255 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre la opción de compra.

2.- Por infracción del artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre).

3.- Por vulneración del artículo 7.2 del Código Civil, en relación con la doctrina jurisprudencial.

4.- por vulneración del artículo 6.4 del Código Civil, que proscribía el fraude de ley, en relación con la doctrina jurisprudencial.

### **Cuarto.**

Por esta Sala se dictó auto de fecha 12 de septiembre de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, Trimagar S.L., que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña María Belén Gómez Bua.

### **Quinto.**

No habiéndolo solicitado las partes ni considerándolo preciso el tribunal, se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 18 de diciembre de 2018.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.**

Las litigantes Panrico S.A.U. y Trimagar S.L. estaban obligadas recíprocamente en virtud de ciertos contratos concertados en su día que se referían al local y negocio de cafetería existente en la nave industrial Donuts de Santiago de Compostela, situada en el Polígono Industrial do Tambre, de titularidad de Panrico S.A.U. Se trataba de un primer contrato de arrendamiento de local para uso distinto al de vivienda y opción de compra, de fecha 1 de octubre de 1997, suscrito sobre el local de cafetería, y un segundo contrato de compra exclusiva por el que se regulaba el suministro y comercialización en la cafetería de productos de la que era en aquel entonces Donuts Galicia, S.L., que fue absorbida por Panrico S.A.U.

Las discrepancias entre ambas sociedades, que dieron lugar a la interposición cruzada de sendas demandas y la incoación de dos procesos, ahora acumulados, se referían -en primer lugar- a la validez del ejercicio -en marzo de 2012- del derecho de opción de compra por parte de Trimagar S.L. de modo que efectivamente se hubiera perfeccionado la venta, con la consecuencia de que, en caso de no haberse ejercitado correctamente el derecho de opción por parte de Trimagar S.L., el contrato de arrendamiento continuaba y la arrendataria seguía obligada al pago de las rentas, habiendo dejado de satisfacerlas desde marzo de 2012.

Transcurridos unos meses, Panrico S.A.U. demandó a Trimagar S.L. instando la resolución del contrato por impago de las rentas, al considerar que no se había ejercitado el derecho de opción de compra en la forma pactada en el contrato, y reclamando el pago de las adeudadas. Trimagar S.L., a su vez, demandó en un nuevo proceso, que se acumuló al primero, solicitando una indemnización de Panrico S.A.U. al no girarle esta última las

facturas correspondientes por ventas, por lo que no pudo deducir IVA, y además por haberle interrumpido el suministro, calculando los daños y perjuicios causados en un total de 282.993,61 €. Igualmente sostuvo Trimagar S.L. que dicha cantidad debía representar, por compensación, el pago del precio de la opción.

Habiéndose opuesto ambas partes litigantes a las pretensiones de la contraria, el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Santiago de Compostela dictó sentencia de fecha 18 de mayo de 2015, que fue estimatoria de la demanda interpuesta por Panrico S.A.U., declaró la resolución del contrato de arrendamiento por impago de rentas desde marzo a noviembre de 2012, con obligación de desalojo por parte de la demandada, y declaró que Trimagar S.L. no había ejercido en forma el derecho de opción de compra, con imposición de costas a esta última. Respecto de la demanda interpuesta por Trimagar S.L., la estimó sólo en parte y declaró simplemente la resolución del contrato de suministro en exclusiva, sin imposición de costas.

Trimagar S.L. recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 6.ª) dictó sentencia de fecha 28 de abril de 2016, la cual -estimando parcialmente el recurso de apelación- declaró que en fecha 30 de marzo de 2012 se ejerció la opción de compra del local por la entidad Trimagar S.L. por el precio fijado de dicha opción de 112.146,60 €, así como la resolución del contrato de suministro por incumplimiento de Panrico S.A.U., sin fijar indemnización por tal circunstancia. De ese modo, respecto de la demanda formulada por Panrico S.A.U., consideró que Trigamar S.L. había dejado únicamente de pagar la renta del inmueble arrendado correspondiente al mes de marzo de 2012, adeudando su importe a la actora, absolviendo a Trigamar S.L. de las restantes pretensiones contenidas en el suplico de la demanda, sin hacer expresa imposición de las costas de primera instancia. En consecuencia, al haber sido ejercitado en forma el derecho de opción de compra, no había lugar a resolución por impago de rentas.

Contra dicha sentencia ha recurrido en casación únicamente Panrico S.A.U.

La parte recurrida, Trigamar S.L., se ha opuesto a la admisibilidad del recurso por estimar que no concurre interés casacional, ya que la sentencia dictada por la Audiencia no vulnera la doctrina jurisprudencial con la que se pretende justificar. No existe tal causa de inadmisibilidad en tanto que la misma alude a la propia sustancia de los motivos formulados por la parte recurrente y no a su falta de correspondencia con la ratio decidendi de la sentencia impugnada ni al incumplimiento de los requisitos procesales del recurso.

## Segundo.

El primer motivo se formula al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 477.2.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción del artículo 1255 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo sobre la opción de compra y las facultades de las partes de configuración de sus presupuestos de ejercicio, al ignorar la sentencia recurrida la libre voluntad de las partes plasmada en los pactos recogidos en el contrato de arrendamiento y opción de compra, suscrito entre Panrico S.A.U. y Trimagar S.L., al interpretar erróneamente que el pago o consignación del precio no era presupuesto de ejercicio del derecho de opción.

El segundo motivo, al amparo del artículo 477.1 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 477.2.3.º de la misma Ley, se formula por infracción del artículo 27.2.a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre), que faculta al arrendador para resolver el contrato de arrendamiento por falta de pago de la renta, en relación con la doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que avala la resolución del contrato de arrendamiento por impago de una sola renta, al desestimar la sentencia recurrida la resolución del contrato de arrendamiento de 1 de octubre de 1997 pretendida por Panrico, S.A.U. cuando es un hecho probado el impago por la arrendataria de la renta arrendaticia del mes de marzo de 2012.

El tercer motivo se formula al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 477.2.3.º de la misma Ley, por vulneración del artículo 7.2 del Código Civil, que proscribiera el abuso de derecho, en relación con la doctrina jurisprudencial de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, al posibilitar la sentencia recurrida que la entidad mercantil Trimagar S.L. ejercite de forma completamente abusiva su derecho de opción de compra, toda vez que la indicada Trimagar S.L. había incumplido de forma grave y esencial el contrato de arrendamiento del que la opción de compra resultaba accesoria.

El cuarto motivo se formula también al amparo del artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 477.2.3.º de la misma Ley por vulneración del artículo 6.4 del Código Civil, que proscribiera el fraude de ley, en relación con la doctrina jurisprudencial de esta sala que impediría que la entidad mercantil Trimagar S.L. ejercite de forma completamente fraudulenta su derecho de opción de compra, toda vez que la

indicada Trimagar S.L. había incumplido de forma grave y esencial el contrato de arrendamiento del que la opción de compra resultaba accesoria, al dejar de pagar la renta.

### Tercero.

La cuestión que se plantea en el primero de los motivos se refiere a la valoración de la actuación de las partes en cuanto al ejercicio de la opción de compra concedida a la arrendataria Trimagar S.L. en el contrato de arrendamiento de fecha 1 de octubre de 1997; cuestión sobre la que las sentencias dictadas en las instancias dan una solución distinta, pues mientras el Juzgado entendió que la opción no se llegó a ejercer en forma por la optante, la Audiencia ha llegado a la solución contraria y ha declarado que la opción de compra se materializó efectivamente el 30 de marzo de 2012.

La cláusula 12.<sup>a</sup> del contrato de 1 de octubre de 1997 dice lo siguiente, respecto del derecho de opción concedido:

"La sociedad arrendadora concede a doña Mariola un derecho de opción de compra sobre el local arrendado y que queda descrito ampliamente en el expositivo primero, y que la arrendataria podrá ejercitar en cualquier momento durante la vigencia del contrato de arrendamiento y sus prórrogas tanto legales como contractuales.

"Esta opción de compra se concreta sobre el local que la arrendataria venga llevando en arriendo: en el momento del ejercicio de este derecho de opción de compra, es decir, que si aquella viniese llevando también en arriendo la parte derecha de la planta alta -el descrito como reserva de almacén- también podrá la arrendataria, a su elección, ejercitar, la opción de compra, sobre esta parte del local.

"En caso de ejercicio por la arrendataria de la opción de compra que por el presente se establece, deberá notificarlo de forma fehaciente a la arrendadora, y caso de no contestar ésta en el plazo de quince días, o negarse a ello, quedará consumada la compraventa mediante el depósito por la arrendataria del precio de la compraventa en establecimiento Bancario de esta Ciudad a favor de la arrendadora DONUTS GALICIA, S.L."

La recurrente Panrico S.A.U. sostiene que no puede entenderse ejercitado tal derecho de opción si -como ocurre en el caso- la optante no ha cumplido lo previsto en el contrato para ello; esto es que, ante la falta de contestación de Panrico S.A.U. a la comunicación de Trigamar S.L. en tal sentido, se procediera por la optante a depositar el precio pactado para la compraventa en un establecimiento bancario a favor de la arrendadora. A ello opone la parte recurrida que la consignación del precio sería necesario para la "consumación" del contrato y no para la "perfección" que ya se había producido por la comunicación anterior; interesando que se tenga por compensado el precio de la compra con la cantidad debida por indemnización de daños y perjuicios, que resultaba superior.

En el momento de establecer el derecho de opción de compra, las partes pueden -de conformidad con las normas generales que rigen la contratación- establecer los pactos que estimen oportunos de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1255 CC. En este caso así lo hicieron, de modo que se preveía en el contrato una primera notificación del optante para poner de manifiesto su voluntad de ejercicio de la opción, sin duda ordenada a que ambas partes entraran en contacto y perfilaran de común acuerdo las circunstancias en que se llevaría a cabo la transmisión, y -para el caso de que nada dijera el optatario o se resistiera al cumplimiento de lo pactado- "quedará consumada la compraventa mediante el depósito por la arrendataria del precio de la compraventa en establecimiento bancario". Dicho pacto comporta la necesidad de que -en tal caso- la optante consignara el precio pactado como prueba de confirmación del ejercicio de la opción; de modo que, si no procedía así, no cabía considerar que tal derecho había sido ejercitado. Así lo entendió el Juzgado, aunque la Audiencia Provincial -al resolver el recurso de apelación- consideró que la opción de compra se había confirmado por el optante por la mera notificación inicial.

No cabe considerar, como ha sostenido Trigamar S.L., que la compraventa se perfeccionó con la comunicación de la voluntad de ejercicio de la opción y que la consignación del precio pertenecía ya a la fase de consumación del contrato, por lo que no resultaba necesaria para entender que la compraventa se había perfeccionado. Resulta, además, contraria a la buena fe la actuación de Trigamar S.L. al pretender que el precio fijado para la compra se entendiera compensado con el importe de una eventual indemnización de daños y perjuicios que reclamaba contra Panrico -indemnización cuya procedencia ha sido negada por la sentencia recurrida- de donde resulta que aún no consta que la optante haya satisfecho cantidad alguna por la compraventa que entiende perfeccionada desde el 30 de marzo de 2012, sin que el pago de dicha cantidad haya sido objeto del presente pleito.



En consecuencia procede la estimación del motivo primero del recurso de casación en cuanto se refiere a la necesaria observancia del pacto suscrito por las partes sobre el ejercicio de la opción ( artículo 1255 CC), en relación con la doctrina jurisprudencial que, en el caso de la opción de compra, establece de modo reiterado que la misma ha de entenderse ejercitada con estricta sujeción a los pactos establecidos por las partes, de modo que si se ha pactado el pago o consignación del precio para que se entienda realizada efectivamente la compraventa, así habrá de exigirse sin que en otro caso pueda entenderse que se ha materializado el derecho de opción.

Se estima así la concurrencia del interés casacional a que se refiere la parte recurrente en el primero de los motivos del recurso, con cita de las sentencias de esta sala n.º 257/2011, de 6 de abril de 2011; n.º 467/2003, de 19 de mayo; n.º 112/1997, de 14 de febrero; y n.º 1088/1992, de 1 de diciembre.

La primera de las sentencias citadas (la de 6 de abril de 2011) dice que

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

#### Cuarto.

Consecuencia de lo anterior es que, sin necesidad de examinar el resto de los motivos del recurso, proceda la estimación del mismo, casando la sentencia recurrida y confirmando la dictada en primera instancia.

#### Quinto.

La estimación del recurso comporta que no se formule condena sobre las costas causadas por el mismo (artículos 394 y 398 LEC) y que proceda la restitución del depósito constituido. Las costas de la apelación se imponen a Trimagar S.L. en tanto que su recurso debió ser desestimado.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación.

### FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Panrico S.A.U. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial La Coruña (Sección 6.ª) en Rollo de Apelación n.º 256/2015, con fecha 28 de abril de 2016.

2.º- Casar la sentencia recurrida.

3.º- Confirmar la sentencia dictada en primera instancia.

4.º- Condenar a Trigamar S.L. al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

5.º- No hacer especial declaración sobre costas causadas por el presente recurso con devolución a la parte recurrente del depósito constituido para su interposición.

Líbrense al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.