

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ064757

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 104/2020, de 19 de febrero de 2020

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1065/2017

SUMARIO:

Arrendamiento de vivienda con opción de compra. Interpretación de los contratos. En un contrato de arrendamiento de vivienda con opción a compra, la sala declara que se deduce con toda claridad, sin margen a la interpretación, que si el arrendatario no ejercitaba la opción en el plazo de cinco años concedido, perdía la prima. Era indiferente que los arrendatarios desistiesen de la opción con anterioridad al término de los cinco años, pues ese era un plazo máximo que no se podía superar pero del que se podía desistir a criterio del arrendatario, pero siempre perdiendo la prima, tanto si se superaban los cinco años, como si se anticipaba la renuncia a la opción. La referida prima es una contraprestación al arrendador por bloquear la venta del bien, en beneficio del arrendatario, con el que se pacta un derecho preferente y esta contraprestación se entrega por no promover el arrendador la venta en el mercado, garantizándose el arrendatario un plazo máximo de cinco años, al que puede renunciar pero sin que pueda eludir la pérdida de la prima, tal y como consta en el contrato, con claridad. El contrato de opción carece de una específica regulación en nuestro derecho, habiendo declarado la 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 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 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. En el caso, la sala concluye que la sentencia recurrida ha infringido las normas reguladoras de la interpretación de los contratos, al interpretarse fuera de las reglas de la lógica y desnaturalizando lo pactado, por lo que estima el recurso de los arrendadores y confirma la sentencia de primera instancia que entendió que los arrendatarios no quisieron ejercitar la opción en cinco años perdiendo la prima pagada para poder hacerlo. Voto particular.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.255, 1.258 y 1.281.

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2.3.º.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

Magistrados:

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 104/2020



Fecha de sentencia: 19/02/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1065/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 27/11/2019

Voto Particular

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 1065/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 104/2020

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 19 de febrero de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia de fecha 24 de enero de 2017, dictada en grado de apelación por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (apelación 261/2016), como consecuencia de autos de juicio ordinario 803/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Granollers; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Promociones Inmobiliarias Cardedeu S.A., representada ante esta Sala por la procuradora de los tribunales Dña. María del Mar de Villa Molina, bajo la dirección letrada de D. Manuel Palau Rodríguez; siendo parte recurrida Dña. Luz y D. Evelio, representados por la procuradora de los tribunales Dña. María Dolores González Company, bajo la dirección letrada de Dña. Celia Cánovas Essard.

Se hace constar que la ponencia del presente recurso correspondía en principio al Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller, realizándose cambio de la misma en su deliberación.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1. Dña. Luz y D. Evelio, representados por la procuradora Dña. Mireia Carreras Triola, interpusieron demanda de juicio ordinario contra la entidad Promociones Inmobiliarias Cardedeu S.A., alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideraron de aplicación y terminaron suplicando al juzgado se dictara:

"...sentencia, en la que se condene a la demandada a pagar a los actores los siguiente importes:

"a) 31.158,40 euros en concepto de devolución de la prima de opción, más sus intereses legales contados desde el 6 de agosto de 2014.

"b) 826 euros, en concepto de devolución de la fianza arrendaticia, más sus intereses legales contados desde el 6 de agosto de 2014.

"c) Se condene en costas a la demandada..."

2. Admitida a trámite la demanda, la entidad mercantil Promociones Inmobiliarias Cardedeu S.A.U., representada por la procuradora Dña. Silvia Molina Gaya, contestó a la misma oponiendo, a las pretensiones deducidas de adverso, los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente y concluyó solicitando se dictara:

"...sentencia judicial estimando íntegramente la contestación de esta parte, y desestimando íntegramente la demanda presentada de contrario, y condenando a la parte demandante al pago de las correspondientes costas judiciales."

3. 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 6 de Granollers, dictó sentencia con fecha 11 de enero de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales Dña. Mireia Carreras Triola, en nombre y representación de Dña. Luz, D. Evelio contra promociones Inmobiliarias Cardedeu S.A., debo absolver y absuelvo a Promociones Inmobiliarias Cardedeu S.A. de los pedimentos formulados por la actora.

"Todo ello con condena en costas procesales a la parte actora".

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia con fecha 24 de enero de 2017, cuyo fallo es como sigue:

"Que estimando el recurso de apelación interpuesto por Dña. Luz y D. Evelio contra la sentencia dictada en fecha 11 de enero de 2016 por la Magistrada-Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Granollers, debemos revocar dicha resolución y, en su virtud, condenamos a Promociones Inmobiliarias Cardedeu, S.A. a abonar a los actores:

"a) La suma de 31.158,40 euros en concepto de devolución de la prima de opción más sus intereses legales contados desde el 6 de agosto de 2014.

"b) La suma de 826 euros en concepto de devolución de la fianza arrendaticia más sus intereses legales desde el 6 de agosto de 2014.

"Son impuestas a la demandada las costas de la primera instancia.

"No se hace especial pronunciamiento en cuanto a las costas de la segunda instancia."

Tercero.

1. Por Promociones Inmobiliarias Cardedeu S. A. se interpuso recurso de casación por razón de interés casacional basado en los siguientes motivos:

Motivo primero. Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la libertad de contratación contemplado en el art. 1255 CC. Sentencias del Tribunal Supremo con criterio jurisprudencial distinto al de la sentencia recurrida: STS 722/2014, de 18 de febrero, rec. 52/2013, 105/2014, de 19 de febrero, rec. 332/2012, 903/2011, de 1 de diciembre, rec. 1881/2008, STS, Sala 1.ª, de 6 de abril de 2011, rec. 1996/2007, STS 883/1993, de 16 de octubre de 1997, rec. 2414/1993, STS, Sala 1.ª, de 9 de octubre de 1989, STS Sala 1.ª de 4 de abril de 1987, STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011, STS Sala 1.ª, de 26 de enero de 1988.

Motivo segundo. Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la interpretación literal del sentido de las cláusulas del contrato contemplado en el art. 1281 CC. Sentencias del Tribunal Supremo con criterio jurisprudencial distinto al de la sentencia recurrida STS, Sala 1.ª, 722/2014, de 18 de febrero, rec. 52/2013, ponente. Sr. O'Callaghan Muñoz; STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011, ponente Sr. Ferrándiz; STS Sala 1.ª, de 26 de enero de 1988, ponente Sr. Fernández Rodríguez; STS 616/2011, de 6 de septiembre, rec. 1939/2007, ponente Sr. Salas Carceller; STS, Sala 1.ª, 257/2011, de 6 de abril, rec. 1996/2007, ponente Sr. Salas Carceller; STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011, ponente Sr. Ferrándiz Gabriel.

Motivo tercero. Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la perfección de los contratos y sus efectos contemplado en el art. 1258 CC. Sentencias del Tribunal Supremo con criterio jurisprudencial distinto al de la sentencia recurrida STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011; STS Sala 1.ª, 41/2010, de 16 de febrero, rec. 2485/2005, ponente Sr. Corbal Fernández.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 8 de mayo de 2019, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Dolores Fernández Company, en nombre y representación de Dña. Luz y D. Evelio, presentó escrito de oposición al mismo.

3. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 27 de noviembre de 2019, en que tuvo lugar, continuando su deliberación en días posteriores y finalmente acordándose por el magistrado ponente emitir voto particular discrepante, por lo que la ponencia fue asumida por el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Antecedentes.

Las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de vivienda con opción de compra, por el precio fijado de 291.200 euros más IVA. En la condición 18.ª del contrato de arrendamiento, sobre el derecho de opción de compra las partes convinieron:

"18.ª.a) La parte arrendataria entrega en aques acte la quantitat de VINT-I-NOU MIL CENT VINT EUROS (29.120,00 euros), incrementada en el seu corresponent IVA. en concepte de la prima de la opció de compra.

b) S'estableix como a termini de duració perquè l'arrendatari pugui exercitar el seu dret a opció de compra, el de CINQ ANYS, a partir de la firma del present contracte. Ambdues parts pacten que, en cas que el contracte d'arrendament s'extingeixi per qualsevol motiu, abans del termini de durada pactat de cinc anys, s'extingirà també el dret d'opció de compra [...]

d) Un cop tanscorregut el termini de cinc anys pactat, sese que l'arrendatari hagi exercitat aquest dret d'opció de compra, l'arrendador podrà donar per resolta aquesta opció sese necessitat de notificació a l'altra part, continuant el present contracte únicament i exclusiva como a contracte dç arrendament, fent seves totes les quantitats entregades fins al moment, inlosa la prima de la opció de compra [...]"

El plazo de cinco años vencía el 6 de agosto de 2014. Los arrendatarios comunicaron su voluntad de dar por finalizado el contrato de arrendamiento antes de ese plazo de cinco años (29 de mayo de 2014), con reclamación de la devolución de la prima de opción de compra (31.158,40 euros).

Resumen del pleito.

En la demanda iniciadora del presente proceso, los arrendatarios reclamaron 31.984,40 euros, de los que 31.158,40 euros corresponden a la prima de opción, más intereses y 826 euros a la devolución de la fianza arrendaticia, más sus intereses. La parte arrendadora contestó oponiéndose a la demanda.

La sentencia dictada en primera instancia, centró la cuestión litigiosa en la interpretación de los apartados b) y d) de la cláusula 18.^a sobre la prima de opción de compra y desestimó la demanda. Entendió en síntesis, que los arrendatarios no quisieron ejercitar la opción en 5 años perdiendo la prima pagada para poder hacerlo y en aplicación de los artículos 1255 CC y 1281 CC, de acuerdo con la cláusula 18.^a desestimó la demanda.

Interpuesto recurso de apelación por los demandantes, la sentencia de la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona lo estimó, revocando la dictada en primera instancia y estimó la demanda condenando a la entidad demandada a pagar a los actores 31.158,40 euros como la devolución de la prima más intereses desde el 6 de agosto de 2014 y 826 euros en concepto de devolución de fianza arrendaticia más intereses legales desde el 6 de agosto de 2014.

La Audiencia Provincial consideró en síntesis, que los arrendatarios de acuerdo con el artículo 10 LAU, antes del transcurso de 5 años manifestaron su voluntad de no continuar con la relación arrendaticia y que para este supuesto concreto de renuncia o desistimiento a continuar con el arrendamiento antes de cumplirse el plazo de 5 años no se concertó expresamente la pérdida de la prima de opción de compra.

Los demandantes interpusieron recurso de casación al amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC y estructurándolo en tres motivos:

El motivo primero fundado en la vulneración del criterio jurisprudencial y el principio de la libertad de contratación contemplado en el artículo 1255 CC, con cita de sentencias de esta Sala con un criterio distinto al de la sentencia recurrida. En concreto cita, extracta y comenta entre otras -las más recientes- sentencias 722/2014, de 18 de febrero de 2015, recurso 52/2013; 105/2014, de 19 de febrero, recurso 332/2012; 903/2011, de 1 de diciembre, recurso 1881/2008; sentencia de 6 de abril de 2011, recurso 1996/2007, 883/1993 de 16 de octubre, recurso 2414/1993.

El motivo segundo por vulneración del criterio jurisprudencial. El principio de la interpretación literal del sentido de las cláusulas del contrato contemplado en el artículo 1281 CC, con cita de sentencias de esta Sala con un criterio distinto al de la sentencia recurrida. En concreto cita, extracta y comenta las sentencias 722/2014, de 18 de febrero de 2015, recurso 52/2013; 711/2013, de 27 de noviembre, recurso 1381/2011 y 257/2011, de 6 de abril, recurso 1996/2007; sentencia de 26 de enero de 1988; 616/2011, de 6 de septiembre, recurso 1939/2007.

El motivo tercero por vulneración de criterio jurisprudencial. El principio de la protección de los contratos y sus efectos contemplado en el artículo 1258 CC, con cita de sentencias de esta Sala con un criterio distinto al de la sentencia recurrida. Cita las sentencias 711/2013, de 27 de noviembre, recurso 1381/2011 y 41/2010, de fecha 16 de febrero, recurso 2485/2005.

Segundo. Causas de inadmisión.

Se rechazan en su totalidad.

1. Los motivos de los recursos expresan con claridad el precepto infringido y en su desarrollo queda claro lo que se pretende por el recurrente.

2. No se cuestionan los hechos probados, sino la interpretación ilógica del contrato.

3. Erróneamente se pretende la inadmisión por invocación del art. 1255 del C. Civil, cuando, a lo sumo, sería una causa de desestimación.

4. La invocación del art. 1258 del C. Civil, es precisa, concreta y concatenada con la cuestión decisoria.

5. No se invocan cuestiones nuevas y el recurso está pleno de efecto útil.

6. Las cuestiones planteadas son todas homogéneas, tendentes a demostrar una interpretación ilógica del contrato en la sentencia recurrida, cuando en la misma se entiende que pactada prima por el derecho de opción, la referida prima no se pierde cuando el arrendatario desiste del contrato dentro del plazo contractual.

7. Concurre interés casacional, en cuanto de la jurisprudencia de la Sala, en interpretación de los preceptos invocados, proscribire la interpretación ilógica, contraria al sentido literal de las cláusulas.

En este sentido la Sala ha declarado en sentencia 266/2019, de 10 de mayo:

"De ahí que cualquier interpretación contraria a lo expresado ha de ser considerada ilógica y, por tanto, revisable en casación, como esta sala se ha encargado de precisar en numerosas resoluciones. La parte recurrente cita en este sentido las sentencias de 13 Diciembre 1999, 20 Enero 2000, 15 Marzo y 24 Junio 2002, pero cabe añadir a ellas otras más recientes como la 198/2014, de 1 abril, a cuyo tenor "tiene dicho reiteradamente esta Sala que la interpretación del contrato y sus cláusulas, entendida como actividad que busca identificar el conjunto de obligaciones que derivan para las partes de todo contrato a partir de la voluntad común de éstas expresada en el mismo (p. ej. STS de 9 de julio de 2012, rec. n.º 2048/2008) es una labor o función propia de los tribunales de instancia, con la consecuencia de que ha de prevalecer la interpretación realizada por éstos sin que sea posible su revisión en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por el tribunal sentenciador en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario o vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos, por desnaturalización de sus presupuestos y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (SSTS, entre las más recientes, de 20 de marzo de 2009, rec. n.º 128/2004; 1 de octubre de 2010, rec. n.º 2273/2006; 8 de noviembre de 2010, rec. n.º 1673/2006; 11 de noviembre de 2010, rec. n.º 1485/2006; 17 de diciembre de 2010, rec. n.º 910/2006; 14 de febrero de 2011, rec. n.º 529/2006, 11 de julio de 2011, rec. n.º 584/2008, 30 de septiembre de 2011, rec. n.º 1290/2008, 7 de marzo de 2012, rec. n.º 502/2009, 23 de marzo de 2012, rec. n.º 545/2009, y 26 de marzo de 2012, rec. n.º 146/2009)".

Tercero. Motivos uno a tres.

1. Motivo primero. Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la libertad de contratación contemplado en el art. 1255 CC. Sentencias del Tribunal Supremo con criterio jurisprudencial distinto al de la sentencia recurrida: STS 722/2014, de 18 de febrero, rec. 52/2013, 105/2014, de 19 de febrero, rec. 332/2012, 903/2011, de 1 de diciembre, rec. 1881/2008, STS, Sala 1.ª, de 6 de abril de 2011, rec. 1996/2007, STS 883/1993, de 16 de octubre de 1997, rec. 2414/1993, STS, Sala 1.ª, de 9 de octubre de 1989, STS Sala 1.ª de 4 de abril de 1987, STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011, STS Sala 1.ª, de 26 de enero de 1988.

"PRIMER MOTIVO:

"A) Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la libertad de contratación contemplado en el art. 1255 CC.

"La sentencia dictada por la Ilma. Audiencia Provincial de Barcelona Sección Cuarta y que aquí es objeto de recurso, en su fundamento de derecho tercero dispone lo siguiente en relación al contrato de arrendamiento con opción a compra otorgado por las partes el 6 de agosto del 2009:

""Por ello, consideramos que la sentencia objeto de recurso convierte de hecho el derecho de opción de compra en una obligación del arrendatario, de modo que se desnaturaliza la opción de compra, esto es, el poder elegir entre comprar no comprar".

"Consideramos que ninguna consecuencia o efecto estipularon las partes conforme al principio de libertad de pactos contractual (art. 1.255 CC) para el supuesto de que los arrendatarios decidiesen no ejercitar su derecho de opción de compra renunciando/desistiendo de su ejercicio.

"Criterio jurisprudencial vulnerado - Interés casacional. Lo dispuesto por la Ilma. Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona en el referido fundamento de derecho tercero de la sentencia que aquí se recurre, contradice claramente el criterio y doctrina jurisprudencial sobre el contrato de opción de compra, y concretamente el principio de la libertad de contratación consagrado por el art. 1.255 del Código Civil ya que la sentencia recurrida dispone que el hecho de pactar las partes en la condición 18.ª d) la posibilidad de que el optante (aquí recurridos) pierda las cantidades entregadas o la prima por no ejercitar la opción de compra en el transcurso de los cinco años de duración del contrato, conlleva automáticamente la desnaturalización del contrato de opción de compra ya que establece una obligación de ejercitarla".

2. Motivo segundo. Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la interpretación literal del sentido de las cláusulas del contrato contemplado en el art. 1281 CC. Sentencias del Tribunal Supremo con criterio jurisprudencial distinto al de la sentencia recurrida STS, Sala 1.ª, 722/2014, de 18 de febrero, rec. 52/2013, ponente Sr. O'Callaghan Muñoz; STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011, ponente Sr. Ferrándiz; STS Sala 1.ª, de 26 de enero de 1988, ponente Sr. Fernández Rodríguez; STS 616/2011, de 6 de septiembre, rec. 1939/2007, ponente Sr. Salas Carceller; STS, Sala 1.ª, 257/2011, de 6 de abril, rec. 1996/2007, ponente Sr. Salas Carceller; STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011, ponente Sr. Ferrándiz Gabriel.

"SEGUNDO MOTIVO:

"A) Criterio jurisprudencial vulnerado.

EL principio de la interpretación literal del sentido de las cláusulas del contrato contemplado en el ART. 1.281 CC.

"Criterio Jurisprudencialmente vulnerado - Interés casacional.

"Resulta evidenciado, y ello dicho con los debidos respetos que. la Ilma. Sala Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona en la sentencia que se recurre, vulnera el artículo 1281 del Código Civil ya que realiza una interpretación del contrato de opción (que consta en autos como documento núm. 1 del escrito de la demanda), apartándose de la lógica y siendo totalmente irrazonable.

"Es de todos sabido, que el Tribunal Supremo dentro del recurso de casación no puede entrar en la interpretación del contenido de los contratos, a excepción de cuando la interpretación dada por la Audiencia Provincial sea contraria a la lógica carezca de toda razonabilidad (Ello nos lo confirman las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 20 de enero de 2000, 23 de diciembre de 2003, 30 de diciembre de 2003, 25 de marzo de 2004, 16 de noviembre de 2005 y 2 de febrero de 2007, entre muchas otras)".

3. Motivo tercero. Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la perfección de los contratos y sus efectos contemplado en el art. 1258 CC. Sentencias del Tribunal Supremo con criterio jurisprudencial distinto al de la sentencia recurrida STS, Sala 1.ª, 711/2013, de 27 de noviembre, rec. 1381/2011; STS Sala 1.ª, 41/2010, de 16 de febrero, rec. 2485/2005, ponente Sr. Corbal Fernández.

"TERCER MOTIVO.

"A) Criterio jurisprudencial vulnerado. El principio de la perfección de los contratos y sus efectos contemplado en el art. 1258 CC.

"Ante todo, debemos recordar que el antedicho artículo 1.258 del Código Civil dispone lo siguiente: "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según, su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley".

"El citado precepto dispone que los contratos obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado (en el caso que aquí se recurre, la cláusula 18d del tan citado contrato de opción de compra otorgado por las partes), sino también a todas las consecuencias que según, su naturales, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley (automáticamente y de manera directa también vendrá en aplicación todas las consecuencias de dicha cláusula y todo lo relacionado con la misma y que aquí esta parte realmente plantea)".

Cuarto. Decisión de la sala. Interpretación de los contratos.

Se estiman los motivos, analizados conjuntamente.

De las dos referidas cláusulas antes transcritas se deduce con toda claridad, sin margen a la interpretación, que si el arrendatario no ejercitaba la opción en el plazo de cinco años concedido, perdía la prima. Era indiferente que los arrendatarios desistiesen de la opción con anterioridad al término de los cinco años, pues ese era un plazo máximo que no se podía superar pero del que se podía desistir a criterio del arrendatario, pero siempre perdiendo la prima, tanto si se superaban los cinco años, como si se anticipaba la renuncia a la opción.

La referida prima es una contraprestación al arrendador por bloquear la venta del bien, en beneficio del arrendatario, con el que se pacta un derecho preferente y esta contraprestación, en beneficio del arrendatario, se

entrega por no promover el arrendador la venta en el mercado, garantizándose el arrendatario un plazo máximo de cinco años, al que puede renunciar pero sin que pueda eludir la pérdida de la prima, tal y como consta en el contrato, con claridad.

Esta Sala declaró en sentencia 15/2019, de 15 de enero:

"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"".

De lo expuesto se deduce la infracción en la sentencia recurrida de los arts 1281, 1255 y 1258 del C. Civil, al interpretarse el contrato fuera de las reglas de la lógica y desnaturalizando lo pactado, por lo que asumiendo la instancia casamos la sentencia recurrida y confirmamos íntegramente la sentencia de 11 de enero de 2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Barcelona (procedimiento ordinario 803/2015).

Quinto.

No procede imposición de las costas de la casación, con devolución del depósito constituido para recurrir (arts. 394 y 398 LEC).

Se imponen a los demandantes las costas de la apelación.

F A L L O

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 Promociones Inmobiliarias Cardedeu S.A. contra la sentencia de 24 de enero de 2017 de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (apelación 261/2016).

2.º Casar la sentencia recurrida, y confirmar íntegramente la sentencia de 11 de enero de 2016 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Barcelona (procedimiento ordinario 803/2015).

3.º No procede imposición de las costas de la casación, con devolución del depósito constituido para recurrir.

4.º Se imponen a los demandantes las costas de la apelación.

Líbrese 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.

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Que formula el MAGISTRADO EXCMO. SR. D. ANTONIO SALAS CARCELLER, al amparo de lo previsto en los artículos 206 y 260 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 203 y 205 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Quedan aceptados los antecedentes de hecho de la anterior sentencia dictada en Recurso n.º 1065/2017.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Con el respeto que me merece el parecer mayoritario de la Sala, expreso -mediante el presente voto particular- mi discrepancia con la solución jurídica adoptada en el presente caso.

La cuestión que la parte recurrente trae a esta Sala queda concretada en la distinta interpretación del contrato que han realizado el Juzgado y la Audiencia Provincial respecto de si, en este caso, existe o no obligación por el concedente u optatario de devolver el importe de la prima satisfecha por la concesión del derecho de opción, según los términos del propio contrato; manteniendo la recurrente que la solución correcta es la seguida por la sentencia de primera instancia y no la sostenida por la Audiencia al estimar el recurso de apelación.

Carece de justificación la alegación por la parte recurrente de que se ha infringido el artículo 1255 CC (principio de libertad contractual) y 1258 CC (sobre extensión de las obligaciones derivadas del contrato), a que se refieren los motivos primero y tercero, pues -tales normas no guardan la relación que se dice con el problema litigioso, que se reduce a la simple interpretación del contrato celebrado. La Audiencia no ha negado la posibilidad -ejercida por las partes- de pactar lo que tuvieron por conveniente, como autoriza el artículo 1255 CC, ni ha negado que los contratos obliguen a las partes en los términos establecidos en el artículo 1258 CC.

Igualmente no puede ser acogido el motivo segundo (infracción del artículo 1281 CC) por cuanto la cuestión planteada carece de interés casacional -imprescindible para su admisión- al quedar referida a la interpretación de las cláusulas de un determinado contrato, sin que permita a la sala hacer un pronunciamiento de carácter general que pudiera integrar doctrina jurisprudencial, lo que constituye la esencia de esta modalidad de acceso al recurso extraordinario.

El Acuerdo de esta sala de 27 de enero de 20.17 sobre criterios de admisión de los recursos extraordinarios, cuando se refiere al recurso de casación por interés casacional (Apartado III.3.3.B) establece, entre otras exigencias para la admisión, la justificación, con la necesaria claridad, de la concurrencia del interés casacional. Afirma que el recurso "no puede ser admitido" cuando "el criterio aplicable para resolver el problema planteado depende única o sustancialmente de las circunstancias fácticas de cada caso". Exige además (en la modalidad de infracción de jurisprudencia) la cita de dos o más sentencias de esta sala "y qué se razone cómo, cuándo y en qué sentido la sentencia recurrida ha vulnerado o desconocido -la jurisprudencia que se establece en ellas", a lo que añade que "debe existir identidad de razón entre las cuestiones resueltas por las sentencias citadas y el caso objeto del recurso". Lógicamente el "problema planteado" ha de dar lugar a un pronunciamiento que reitere o cree jurisprudencia para casos sucesivos, sin limitarse a resolver el caso concreto de que se trata, ya que en tal supuesto se estaría admitiendo una tercera instancia, lo que este tribunal ha excluido en numerosas resoluciones (sentencias, entre las más recientes, núms. 105/2019 de 19 febrero y 572/2019 de 4 noviembre).

Segundo.

La alegación de jurisprudencia relativa a la exclusión de una interpretación ilógica o arbitraria, a que se refiere la sentencia, no puede justificar el interés casacional, pues dicho interés ha de asentarse en afirmaciones de carácter general y no en la búsqueda de la justicia del caso, pues -por muy deseable que esta sea- el recurso de casación basado en interés casacional está ordenado a la defensa de la doctrina jurisprudencial consolidada o a la creación de doctrina jurisprudencial inexistente, así como a la conformación de una doctrina unitaria en caso de discrepancia-entre Audiencias Provinciales. En otro caso cualquier sentencia que fuera considerada -por la parte

cuyos intereses perjudica- ilógica o irrazonable en cuanto a sus conclusiones y fundamentos tendría legalmente abierto el acceso a casación por interés casacional.

El recurso de casación tiene una función nomofiláctica en tanto que su finalidad es de control de aplicación de la norma sustantiva (autos de esta sala de 12 de diciembre de 2006, 30 de enero, 3 de mayo y 16 de octubre de 2007 y 15 de enero de 2008, en recursos 387 de 2003, 1102 de 2003, 649 y 1746 de 2004, y 689 de 2005, entre otros muchos), a lo que se añade -en el caso del recurso de casación basado en la existencia de "interés casacional"- la finalidad más predominante de creación de jurisprudencia (autos de 30 de octubre y 4 de diciembre de 2007 y 15 de enero de 2008, en recursos 2247/2003, 2666/2004 y 30/2002).

La vía de acceso que prevé el ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC constituye una modalidad diferenciada y peculiar, en la que el legislador -al abrir el recurso extraordinario a asuntos que incluso presentan un ínfima cuantía o no tienen cuantía determinada- exige, sin embargo, un presupuesto de recurribilidad consistente en la concurrencia de uno de los tres casos tasados de "interés casacional" que la ley también tipifica de manera acorde con la objetivación que se proclama explícitamente en la Exposición de Motivos (apdo. XIV); "interés" que, además, se configura como "trascendente a la tutela de los derechos e intereses legítimos de unos concretos justiciables", según se enfatiza en el referido apartado XIV del Preámbulo (autos, entre otros, de 9 de marzo de 2004, recurso 374/2002 y 28 de diciembre de 2004, recurso de queja 1128/2004).

Como todo supuesto de acceso al recurso de casación se requiere la alegación de una infracción de norma aplicable para resolver la cuestión objeto del proceso, pero aquí además es preciso la existencia de "interés casacional" (Artículo 477.2.3.º LEC).

La doctrina de la sala pone de manifiesto que la alegación de una infracción normativa por sí sola carece de relevancia en este caso, pues la ley establece el presupuesto esencial del "interés casacional" cuya concurrencia es la que determina la posibilidad del recurso (autos de 25 de noviembre de 2003, recurso 2390/2001; 9 de marzo de 2004, recurso 374/2002; y 15 de marzo de 2005, recurso 1162/2004).

El legislador no ha establecido un sistema discrecional para el Tribunal (certiorari), sino que, por el contrario, sigue un criterio caracterizado por: a) Admitir sólo tres causas de interés casacional consistentes en "Oposición a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo"; existencia de "jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales" y "normas que no lleven más de cinco años en vigor, siempre que no existiese doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido"; b) Las causas expresadas son tasadas o *numerus clausus* (autos de 25 de noviembre de 2003, recurso 2399/2001 ; 23 de marzo de 2004, rec. 2777/202; 15 de marzo de 2005, recurso 1162/ 2004; c) El designio normativo es, según destaca entre otros el Auto de 25 de noviembre de 2003 (recurso 2399/2001) es el de que haya una rotunda objetivación del interés casacional; y d) El conflicto debe realmente existir y ser acreditado por la parte recurrente (autos de 9 de marzo de 2004, recurso 374/2002; 15 de marzo de 2005, recurso 1162/2004; 28 de diciembre de 2004, recurso de queja 1128/2004, 5 abril 2005, recurso 1109/2004; 14 de febrero de 2006, recurso 1104/2002), siendo improcedente todo intento del recurso en el que se invoque el "interés casacional" que se manifieste como meramente nominal, artificioso o instrumental, ya que no podría cumplirse el fin del recurso que es el mantenimiento o el cambio motivado, o creación en su caso, de la jurisprudencia.

Tercero.

En definitiva el recurso de casación resultaba inadmisibile por falta de interés casacional, lo que ahora ha debido dar lugar a su desestimación, en tanto que -descartada la eficacia casacional de los motivos primero y tercero- el segundo, -que alega infracción del artículo 1281 CC- se refiere a la concreta interpretación que haya de darse a un contrato a efectos de discernir si se considera o no correcta la efectuada en la instancia, lo que no tiene un alcance de carácter general y no permite a esta sala dar cumplimiento a la principal función del recurso de casación, que en este caso está dirigida a la reiteración o creación de doctrina jurisprudencial. Únicamente cabría hablar de interés casacional a efectos de mantener o crear doctrina sobre la interpretación que ha de merecer un contrato determinado, cuando esta sala se haya pronunciado previamente sobre cómo ha de interpretarse determinada cláusula que nuevamente accede -en su misma literalidad- a la consideración del tribunal o cuando, sobre una cláusula idéntica en un contrato igual, se han dado interpretaciones distintas por diferentes sentencias dictadas por las audiencias provinciales, lo que no ocurre en el caso presente.

La parte recurrente ampara su recurso, a efectos de justificar el interés casacional requerido, en la jurisprudencia de esta sala según la cual, si bien la función de interpretación contractual corresponde a los tribunales de instancia, cabe su revisión en virtud del recurso de casación cuando haya sido ilógica, arbitraria o contraria a la ley, con cita de varias sentencias que efectivamente así lo establecen. Entiende así que la Audiencia ha vulnerado

dicha doctrina jurisprudencial, cuando, por el contrario, dicha excepción no puede ser considerada como doctrina jurisprudencial sino como un simple mecanismo procesal -no sustantivo- según el cual la Sala delimita el propio ámbito del recurso de casación en estos casos, lo que no constituye la doctrina jurisprudencial a que se refiere el artículo 477.3 LEC ni, en consecuencia, puede ser objeto de vulneración por la sentencia recurrida. Bastaría en tal caso acudir a cualquier afirmación de esta Sala que exija la razonabilidad de los pronunciamientos judiciales para, convirtiéndola en doctrina jurisprudencial, habilitar la interposición del recurso de casación por vulneración de jurisprudencia que exige que las sentencias sean razonables.

Como es notorio, incluso la absoluta falta de motivación de una sentencia tiene vedado por sí -en el sistema actual- el acceso a casación, salvo que tenga abierto el recurso de infracción procesal sin necesidad de la previa admisibilidad de un recurso de casación por interés casacional, lo que reitera que los recursos extraordinarios no pueden constituir un remedio de carácter universal para corregir lo que se ha resuelto tras el estudio del asunto por dos tribunales de instancia.

Cuarto.

Por todo ello, entiendo que debió desestimarse el recurso por resultar inadmisibile por falta de interés casacional, con imposición a la parte recurrente de las costas causadas por el mismo (artículos 394 y 398 LEC) y pérdida del depósito constituido, con la siguiente parte dispositiva.

FALLO

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

1.º Desestimar el recurso de casación interpuesto por don Carlos Francisco y doña Enma contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Granada (Sección 3.ª) de fecha 26 de abril de 2017, en Rollo de apelación n.º 499/2016.

2.º Confirmar la sentencia recurrida.

3.º Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por el presente recurso con pérdida del depósito constituido para su interposición.

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.