

lo 82.1 LH, que contiene la regla general de cancelación. Regla, que puede que sea necesario superar, pero que de momento es la que tenemos.

Por eso, considero que todos estos cambios debidos a interpretaciones que agilizan el tráfico son buenos, son positivos, pero que deberían ir acompañados de su correspondiente reflejo legislativo, y no sólo jurisprudencial y práctico.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

1.4. Obligaciones y contratos

Por ISABEL MORATILLA GALÁN

OPCIÓN DE COMPRA. CADUCIDAD PERO CON SUBSISTENCIA DE PACTOS SINGULARES CUANDO FINALMENTE ACABA VENDIÉNDOSE A QUIEN EN SU DÍA FUE OPTANTE. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE DICIEMBRE DE 2000.)

Ponente: Excmo. Señor don Francisco Marín Castán.

Antecedentes.—En la presente litis constituyen hechos probados los siguientes: 1) La entidad actora, Sociedad Cooperativa del Campo Santiago Apóstol, Andaluza de Trabajo Asociado, otorgó opción de compra al demandado don Manuel Haro Conejero, en documento privado de 23 de septiembre de 1987, respecto a la finca denominada Cortijo de Aire Nuevo, por un plazo de seis meses prorrogable. 2) Por documento de 21 de marzo de 1988, se efectuó una primera prórroga, conviniendo la cantidad de dos millones de pesetas —es decir, doce mil euros—, como precio de la opción, que fue entregada por el optante; 3) Tuvo lugar segunda prórroga por tres meses más, y de forma gratuita, reflejada en documento de 14 de septiembre de 1988, pactándose la forma de pago del precio de la compraventa proyectada —cláusula cuarta—, haciendo abono el comprador, como parte del precio, otra determinada cantidad de dinero; 4) La compraventa no tuvo lugar porque el día del vencimiento de la opción coincidió con las fiestas navideñas, por lo que las partes la aplazaron al 31 de enero de 1989, en cuya fecha don Manuel Haro Conejero hizo entrega en mano a la actora de escrito en el que manifestaba su resolución de «llevar a cabo el contrato de compraventa, eligiendo la forma de pago pactada en el documento de 14 de septiembre de 1988»; 5) La actora no accedió a dicha pretensión y en la misma fecha —31 de enero de 1989—, le comunicó que la firma del contrato no podía tener lugar, «al no haber aportado las garantías y avals suficientes, ni aportar documentación que acredite la existencia de dichas garantías, ni tampoco de la subrogación de los préstamos»; 6) La entidad codemandada, Kairos, Compañía de Seguros y Reaseguros, con fecha 19 de octubre de 1990 prestó ante la actora aval por medio del cual afianzaba, en concepto de fianza definitiva, a don Manuel Haro Conejero, para responder al pago de los préstamos concertados por la Cooperativa con la Caja Rural de Granada; y 7) El 21 de diciembre de 1990 se otorgó escritura de compraventa por la Cooperativa a favor de la demandada Termas

de Santa Fe, S. A., representada por don Manuel Haro Conejero, la que contiene dos ventas: A) Una primera, que se refiere al Sector A, segregada de la finca matriz, finca Cortijo del Aire Nuevo, y B) Una segunda finca que corresponde al Sector B, también segregada, el pago de la primera fue recibido y el de la segunda se pactó en dos plazos.

Doctrina.—Lo que la sentencia recurrida siente no es esta declaración que se aporta como decisiva y definitiva, ya que lo que decide, conforme a los hechos probados, es que la opción quedó efectivamente extinguida, al afectarle la caducidad por falta de su ejercicio por el beneficiario en los plazos prorrogados convenidos, pero esto no resulta impeditivo para que la compraventa que tuvo lugar como negocio independiente y referente a la primera finca (Sector A), en base al principio de libertad de contratación —art. 1.255 del Código Civil—, figurase otro comprador y se aceptasen y mantuviesen algunos de los pactos que establecieron en la prórroga de la opción contenidos en el documento de 14 de septiembre de 1988, lo que decide el Tribunal de Instancia en labor interpretativa de los actos anteriores, coetáneos y posteriores, y así vino a decretar que la Cooperativa vendedora mantuvo y aceptó la cláusula cuarta de la referida prórroga opcional, en cuanto a que el señor Haro Conejero, como efectivo comprador de la parcela referida, presentase aval a su nombre para garantizar el pago del precio, lo que cumplió con la aportación del expedido por la entidad codemandada Kairos, Compañía de Seguros y Reaseguros, de fecha 19 de octubre de 1990, que es anterior a la compraventa, y de esta forma se facilitó la misma, y así lo refleja el documento al hacerse constar que la vendedora confesó haber recibido el precio con anterioridad a este acto, «a su satisfacción en cuanto al medio de pago», ya que el adverbio «en cuanto» ha de interpretarse en el sentido de que el importe había resultado suficientemente garantizado y satisfacía a la enajenante en lo que le correspondía, habiendo efectuado don Manuel Haro Conejero pagos parciales del precio, entrega de talones y letras y garantizando el débito con el aval que obtuvo, por lo que resulta ser el efectivo comprador de la finca reseñada, y Termas de Santa Fe, S. A., comprador simplemente formal, designado por aquél, habiendo intervenido en la compraventa como Consejero Delegado de la mercantil de referencia.

COMENTARIO

En realidad no se ha producido infracción de la norma que se aporta como denunciada, y aunque la sentencia se contradice al citar el artículo 1.203 del Código Civil, como si se tratase de una situación modificativa contractual, no lo aceptamos. No ha tenido lugar novación, pues no se puede novar un contrato inexistente —situación de incompatibilidad— como era la opción caducada, por una compraventa posterior que surge a la vida jurídica, con total autonomía, en la que se integra alguna de las cláusulas que se pactaron en la opción, que de esta forma fueron actualizadas y revitalizadas, y la novación necesariamente opera sobre una obligación preexistente, con subsistencia acreditada. Consecuente a lo que se deja estudiado es el decaimiento de los motivos y la permanencia de la situación de don Manuel Haro Conejero, como comprador real y deudor de la cantidad a la que viene condenado, por el concepto de precio de la venta de la primera finca y que le resta por satisfacer,

pues conforme al artículo 1.218 del Código Civil una cosa es la veracidad de lo que se ha declarado en las escrituras y otra muy distinta que sea verdad real lo que se ha hecho constar, aspecto este que no queda sujeto a la fe pública notarial. Además, se aduce la infracción de la doctrina jurisprudencial de los actos propios, en razón a mantener la manifestación que contiene la escritura de venta respecto a que la Cooperativa había recibido anticipadamente el precio de la venta de la primera finca, declaración que no resulta concluyente, como se deja explicado y hace inaplicable la jurisprudencia que se aporta, pues el artículo 1.170 del Código Civil declara que la simple entrega de documentos mercantiles —como en nuestro caso sucede con el aval—, no significa por sí pago efectivo, ya que éste queda supeditado, para entender pago cumplido, a su realización, lo que tampoco ha sucedido, al no haberse hecho cargo la aseguradora Kairos de las obligaciones asumidas por consecuencia del contrato de caución que concertó don Manuel Haro Conejero. Y es que la sentencia en curso no tuvo por satisfecha la totalidad del precio confesado en la escritura del Sector A, al no existir rastro bancario acreditativo de su abono total y, en su caso, de la cantidad que se dijo satisfecha, para lo que se argumenta, como justificación explicativa, que el pago tuvo lugar en metálico y de forma directa «en mano» a la vendedora, lo que no es de recibo, pues se está haciendo supuesto de la cuestión y aporta una impugnación no debidamente demostrada. La opción de compra en sí misma es un derecho, que también puede conformarse como negocio jurídico que se expresa y realiza en la venta que se acuerde, en ella se integra el objeto convenido como elemento esencial de la misma y ocasiona, por el ejercicio voluntario del derecho opcional a cargo del beneficiario, la celebración del contrato de compraventa, alcanzando estado de perfección y culmina el desplazamiento de la titularidad dominical de lo enajenado, del que cede en favor del adquirente y éste queda obligado a pagar el precio convenido. Así las cosas, y en línea de elemental lógica jurídica, el aval de autos no garantizaba en sí la opción y la mención que de ella se hace en el documento es mera referencia, que no excluía expresamente la venta a la que afectaba, ya que la opción no había generado precio de venta propio, salvo la primera que en su día fue satisfecha. La cobertura prestada del riesgo y que se refiere al aval, que fue mantenido y nunca se retiró o se dejó sin efecto, hay que referirlo necesariamente, y por responder a las voluntades concertadas de las partes, al precio de la compraventa proyectada, en cuanto se integraba con la obligación asumida por don Manuel Haro Conejero, a fin de poder celebrar dicho contrato, de subrogarse en los préstamos pendientes de la Cooperativa con la Caja Rural de Granada y satisfacerlos a su vencimiento, lo que no cumplió, ante lo cual la recurrente resulta responsable por ser la garantizadora de tales pagos. Cosa distinta es que sólo se hubiera cubierto la opción y excluido expresamente la compraventa, lo que resulta absurdo, y que en este caso se celebró al margen de aquélla, por haber caducado, pero respetándose las condiciones de pago convenidas en la relación opcional, como ya hemos analizado.

INCUMPLIMIENTO MÍNIMO, CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA CONTRAPARTE EN EL CONTRATO, NO PRIVA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA QUE EL ARTICULO 1.124 DEL CÓDIGO CIVIL CONCEDE. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 22 DE DICIEMBRE DE 2000.)