

y deber no puede deducirse que dichos funcionarios puedan o estén obligados a alterar por sí, y sin la intervención de los interesados legitimados para ello, el orden de despacho de los documentos, a fin de practicar, como en este caso se pretende por el recurrente, una inscripción previa que permita la del documento calificado». Pues bien, el nuevo inconveniente que alega el Centro Directivo me parece muy aceptable, pero tampoco se puede extrapolar al caso que nos ocupa, pues en la última escritura que se otorgó (de subrogación hipotecaria), consta expresamente el consentimiento de todos los titulares a esa serie de actos o negocios que llevan a cabo; luego su voluntad es manifiesta, y la intención de todos ellos está clara y se extrae del iter normal que quisieron, y fue el del otorgamiento de las escrituras.

Como conclusión, me gustaría decir que comparto la decisión de la DGRN en esta Resolución, si bien, creo conveniente poner de relieve que, una vez más, hay que tener cuidado con las excepciones o situaciones peculiares o particulares, pues el «abuso» que la práctica registral pueda hacer de las mismas, puede llevar a olvidar el verdadero sentido y contenido del principio de prioridad registral. Creo que la Resolución de 8 de mayo de 2002, que recoge la doctrina de la de 23 de octubre de 2001, expresa perfectamente el resumen de todo lo que aquí se ha dicho, y de la opinión que sostengo desde estas líneas, por lo que, para concluir, transcribo parte de sus Fundamentos de Derecho: «Hay que tener en cuenta, como ya ha dicho este Centro Directivo, que dado el alcance del principio de prioridad, básico en nuestro sistema registral (cfr. arts. 17, 24, 25 y 248 LH), la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro (arts. 24 y 25 LH), sin que puedan obstaculizar su inscripción títulos incompatibles posteriormente presentados; y si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca, o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevar al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad— obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título».

HIPOTECA. CANCELACIÓN DE HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES AL PORTADOR.—ES SUFICIENTE PARA ACREDITAR LA EXTINCIÓN DEL DERECHO DE HIPOTECA, LA INUTILIZACIÓN DE LOS TÍTULOS POR EL NOTARIO, TRAS COMPROBAR QUE COINCIDEN CON LOS RESEÑADOS EN LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA. (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE JUNIO DE 2003.)

Antecedentes.—Se constituyó hipoteca sobre determinadas fincas en garantía de diez obligaciones hipotecarias de 2.500.000 pesetas de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 10, de la serie A, extendidas en libros talonarios al portador, emitidas por los deudores hipotecantes. Adjudicadas dichas fincas a don Marcelo B. B., se canceló parcialmente la hipoteca que garantizaba el crédito, en concreto las obligaciones hipotecarias del 1 al 8 inclusive, quedando éstas inutilizadas por haber sido

adjudicadas las fincas objeto de la presente escritura al compareciente. Posteriormente, don Marcelo B. B., portador de las obligaciones hipotecarias, números 9 y 10 restantes, otorga escritura de cancelación de hipoteca, exhibiendo ante el Notario los correspondientes títulos, dándose fe por el Notario de que tiene en su poder las dos obligaciones hipotecarias, que coinciden con las que figuran en la escritura de la hipoteca, y que quedan debidamente inutilizadas, y solicita, asimismo en la escritura, la cancelación total de la hipoteca que las garantiza.

El Registrador rechaza la inscripción solicitada por no presentarse y acompañarse a dicha escritura los títulos y los cupones correspondientes a las mismas, tal y como exige el artículo 156 LH y 247 RH.

Se presenta recurso gubernativo contra la calificación del Registrador por entender que con la inutilización de los títulos por el Notario, previa comprobación de coincidencia e identificación de las obligaciones, queda suficientemente probada la extinción del derecho de hipoteca, y se cumple así lo preceptuado para la cancelación de la misma. La DGRN estima el recurso y revoca la calificación del Registrador.

Doctrina.—La DGRN considera probada la extinción del derecho de hipoteca, tal y como exigen los artículos 79.2 y 80.2 LH para cancelar el asiento correspondiente, al constatar la inutilización de los títulos al portador. Como éstos llevan incorporados el derecho al documento, implica que la destrucción o inutilización de los mismos acarrea la extinción del derecho incorporado. Y la extinción de éste, y por razón de accesoriedad, implica la de la hipoteca que lo garantiza. Luego, la acreditación de la inutilización de los títulos demuestra suficientemente la extinción del derecho, y por tanto de la hipoteca cuya cancelación se solicita, dando debido cumplimiento a lo exigido por el artículo 173 RH.

COMENTARIO

El problema que resuelve el Centro Directivo en esta Resolución es si la cancelación de la hipoteca en garantía de obligaciones al portador solicitada puede y, en su caso, cómo (y con qué formalidades) llevarse a cabo.

Pero, como no podía ser de otra forma, la cancelación de un asiento está en íntima conexión con la extinción del derecho inscrito en aquél; esta extinción del derecho es la premisa fundamental en toda cancelación.

Por eso, la DGRN entra a comprobar la extinción del derecho de hipoteca inscrito. Y la extinción de este derecho real puede deberse a causas propias de su naturaleza real (que no es el caso), o, a cualquiera de las causas de extinción de la obligación que asegura por razón de su accesoriedad. Por eso, aunque centraremos básicamente el comentario en el tema de la cancelación, creo conveniente pararme en primer lugar a examinar cómo se extingue el derecho de crédito contenido en las obligaciones hipotecarias, es decir, cómo se extinguen las obligaciones al portador garantizadas, y cómo se acredita dicha extinción.

En las obligaciones al portador, y como es sabido por todos, la obligación o derecho se incorpora al título o documento con el que se transmite, de forma que el crédito se transmite por la misma tradición del título, y será titular del mismo —del crédito— quien detente o sea portador, en ese momen-

to, del título o documento. Esto lleva a una indeterminación inicial de ese titular o acreedor. En este tipo de obligaciones se hace una identificación del crédito contenido en el título con el propio continente o documento.

Dos son entonces las características más notables de los títulos al portador: *a)* la indeterminación personal del acreedor o titular de los títulos; *b)* la incorporación del crédito al título, de forma casi inescindible.

Y dentro de los títulos al portador, si además incorporan un derecho real de hipoteca, que garantiza el crédito que contienen, hablamos de obligaciones hipotecarias al portador.

¿Cómo se extinguen las obligaciones hipotecarias al portador?

1. EXTINCIÓN DE LAS OBLIGACIONES HIPOTECARIAS AL PORTADOR

La regulación de este tipo de obligaciones al portador y su extinción se encuentra recogida en los artículos 154-156 LH, y fundamentalmente en el Código de Comercio (arts. 201-208), y en la Ley de Sociedades Anónimas (arts. 282-309), pues no hay que olvidar que la emisión de obligaciones al portador por excelencia, y la posibilidad de su garantía con hipoteca, es la realizada por las sociedades anónimas, y no por personas físicas. Ya que la emisión de obligaciones al portador por personas físicas (en el sentido más estricto de obligaciones al portador) (1), o garantizar ésta, está prohibida por la Disposición Adicional tercera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada de 1995 (2). Sin embargo, la DGRN (3) admite «cierta» emisión de obligaciones hipotecarias por particulares; reconoce que éstos pueden constituir hipoteca para garantizar títulos transmisibles por endoso o al portador, siempre y cuando se trate de garantizar títulos aislados y que puedan ser calificados de verdaderos títulos valores al portador, dentro del *numerus clausus* que existe de los mismos. Pero la posibilidad de la emisión de obligaciones hipotecarias al portador por personas físicas es otro tema que excede de este comentario, y que no voy a abordar en este momento (4).

Pues bien, cerrando este paréntesis, hay que decir que la extinción del derecho representado en las obligaciones al portador se lleva a cabo normalmente por la amortización y reembolso de todos los títulos, que es la forma normal de recoger las obligaciones. Y esto generalmente tiene lugar por el previo pago de los créditos correspondientes, aunque no hay problema para admitir la extinción del crédito por novación, compensación, y en general

(1) Entiendo las obligaciones al portador en sentido estricto como «los títulos representativos de parte de empréstito ofrecido al público y requieren su emisión en serie» (RRDGRN de 17 de septiembre de 1996 y 24 de enero de 1997), siendo entonces fundamental esa apelación y captación del ahorro del público, colectivo, dirigida a una pluralidad de personas, y su emisión en serie, agrupadas en emisiones.

(2) Disposición Adicional 3.ª LSRL: «Prohibición de emitir obligaciones. A partir de la entrada en vigor de la presente Ley, las personas físicas y las sociedades civiles, colectivas y comanditarias simples, no podrán emitir ni garantizar la emisión de obligaciones u otros valores negociables agrupados en emisiones».

(3) Véanse las Resoluciones de la DGRN de 17 de septiembre de 1996, 24 de enero de 1997, 28 de abril de 1999 y 28 de enero de 2000.

(4) No obstante, sobre el mismo, véase el comentario que realicé en esta misma Revista sobre la RDGRN de 28 de enero de 2000.

cualquiera de los modos de extinción de las obligaciones del 1.160 del Código Civil (5).

Existen también, según recoge el artículo 306 LSA, otras formas de rescate de las obligaciones, que son: *a)* el rescate como consecuencia del convenio entre la sociedad y el sindicato de obligacionistas; *b)* por adquisición en Bolsa, al efecto de amortizarlas; *c)* por conversión en acciones, de acuerdo con los titulares (6).

Si la emisión hubiese sido garantizada (tal y como permite el art. 284 LSA), y, en nuestro caso, con hipoteca (obligaciones hipotecarias), para la cancelación de esas garantías, y como recoge el artículo 309 LSA, será necesario acreditar o demostrar su extinción. Para ello, es preciso llevar a cabo la «recogida» de los títulos en poder del deudor, que asevera el Notario, estampillándolos o inutilizándolos. Una vez inutilizados los títulos, y por su identificación con el derecho que contienen, no hay problema para considerar extinguido plenamente tanto los derechos en ellos contenidos —ya no hay título, luego no hay derecho, por su mimetismo—, como sus garantías, por su accesoriedad. La doctrina (7) es unánime al resaltar la inutilización de los títulos como prueba de la extinción del derecho y necesario para cancelar sus garantías correspondientes; por ejemplo, RODRÍGO URÍA señala que «cuando las obligaciones estén representadas mediante títulos será necesario estampillarlos o inutilizarlos. Con el estampillado o la sustitución de las obligaciones se evita que cualquier adquirente de éstas pueda formarse una idea equivocada en cuanto a la naturaleza de la emisión».

Pero, justamente, si la garantía de la emisión de las obligaciones al portador se trata de una hipoteca, tendrán que intervenir las reglas establecidas en la Ley Hipotecaria, por ser el derecho de hipoteca un derecho real de inscripción constitutiva. Luego, habrá que estar también a lo que allí se dispone, que pasamos a analizar a continuación, tal y como se deduce del propio artículo 315.2 del Reglamento del Registro Mercantil.

2. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE HIPOTECA EN GARANTÍA DE OBLIGACIONES AL PORTADOR

La regla general de la cancelación se contiene en el artículo 82.1 LH (corroborada por el 179 RH), y exige para cancelar el consentimiento del titular registral del asiento cuyo derecho se pretende cancelar: en este caso, sería necesario el consentimiento de los acreedores hipotecarios que tienen a su

(5) En este sentido se manifiesta, por ejemplo, DOMÍNGUEZ GARCÍA, M. A., *La emisión de obligaciones por Sociedad Anónima*, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1994, pág. 160.

(6) Coinciden en la forma de extinción o reembolso de las obligaciones al portador emitidas por una Sociedad Anónima todos los autores, véase, a modo de ejemplo: URÍA, R., *Derecho Mercantil*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 2000, pág. 454; SÁNCHEZ CALERO, F., *Instituciones de Derecho Mercantil*, Ed. Ciencias Jurídicas, Madrid, 2000, pág. 591; GARRIGUES, J., *Curso de Derecho Mercantil*, tomo II, Ed. Temis, Bogotá, 1987, págs. 229-230.

(7) Véase URÍA, R.; MENÉNDEZ, A. y GARCÍA DE ENTERRÍA, J., «La Sociedad Anónima: las obligaciones», en URÍA, R. y MENÉNDEZ, A., *Curso de Derecho Mercantil*, tomo I, ed. Civitas, Madrid, 1999, pág. 998, y en URÍA, R., «Derecho Mercantil», *ob. cit.*, pág. 454.; DOMÍNGUEZ GARCÍA, M. A., «La emisión de obligaciones por Sociedad Anónima», *ob. cit.*, pág. 162.

favor ese derecho de hipoteca en garantía de las obligaciones al portador. Pero, la especial configuración de estas obligaciones con acreedor indeterminado y muchas veces plural o múltiple, hace prácticamente imposible obtener su consentimiento.

Por eso, el artículo 156 LH establece una forma peculiar de cancelación, que tiene su base de admisión en el propio 82.4 LH («...sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley»), que altera la regla general del consentimiento para cancelar o negocio cancelatorio.

Este artículo establece una casuística sobre las cancelaciones de obligaciones al portador o por endoso, y, según se trate de una cancelación total o parcial.

En concreto, correspondería aplicar las reglas establecidas en el artículo 156.2, para la cancelación total de hipotecas en garantía de obligaciones al portador. Para ello se exige que se haga constar por acta notarial estar recogida y en poder del deudor toda la emisión de los títulos debidamente inutilizados. Es decir, y como dice ROCA SASTRE (8), por las especiales características de la hipoteca constituida en garantía de títulos al portador, las reglas para su cancelación son, asimismo, especiales, ya que «la circunstancia de que el crédito asegurado con la hipoteca esté incorporado a un título especial hace indispensable, en general, la presentación de ese título..., debidamente inutilizado, o acreditar cumplidamente estos hechos para poder proceder a la cancelación consiguiente». O sea, y para este autor, o se presentan los títulos inutilizados o se acredita suficientemente que lo están.

Y esto significa, ni más ni menos, que se podrá cancelar la hipoteca cuando se demuestre la extinción del derecho, por lo que hemos dicho en el apartado anterior; pues la recogida y presentación e inutilización de los títulos por el Notario equivale a la extinción del derecho que contienen, y por razón de su accesoriidad, de la hipoteca que lo asegura. Porque en este tipo de títulos transmisibles al portador, no hay que olvidar que el título equivale al derecho.

Una vez demostrada la extinción del derecho, no hay problema alguno en cancelar el asiento que lo contiene, pues ésta es siempre premisa de la cancelación; es más, es su fundamento, y no al revés (9). Al ser premisa o fundamento de toda cancelación en determinados supuestos (aunque, eso sí, excepcionales), la propia LH admite que baste con esta demostración para que se pueda llevar a cabo la cancelación correspondiente. La DGRN se ha pronunciado sobre este tema en las Resoluciones de 3 de diciembre de 1986 y 30 de octubre de 1989 y, aunque en ellas se trate de cancelación de hipoteca en garantía de letras de cambio, afirma que la necesidad de concordar el Registro con la realidad extrarregistral conduce a la necesidad de cancelar un asiento cuando se justifica fehacientemente la completa extinción del derecho que contiene, sin necesidad del consentimiento del titular del asiento (arts. 2, 79.2, 82 LH y 173 RH). Por eso, en principio, basta la justificación de la extinción del derecho contenido en los títulos para cancelar la inscripción de hipoteca que los garantiza.

(8) Véase ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., *Derecho Hipotecario*, tomo VIII, Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1998, pág. 417.

(9) Véase sobre esta idea, GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., «El asiento de cancelación negocial del crédito hipotecario», *CER*, Madrid, 2000.

¿Cómo justificamos esta extinción? El 156.2 LH nos dice que esté recogida y en manos del deudor toda la emisión. Surge un escollo, pues, en el caso que se analiza, no es el primitivo deudor el que tiene y presenta los títulos para su cotejo por el Notario, sino el propietario actual de la finca que la ha adquirido tras su adjudicación por el Juzgado correspondiente, y es él quien exhibe los títulos de las dos obligaciones hipotecarias pendientes de cancelación. No obstante, y después de varias Resoluciones de la DGRN (10), se admite sin problemas que sea una persona distinta al deudor quien los exhiba y presente a su inutilización por el Notario (11). En efecto, y entre las más recientes, la Resolución de 22 de diciembre de 1999, para un supuesto muy parecido en el que los títulos también se encuentran en manos del adjudicatario, nuevo propietario de la finca hipotecada, afirma que «...se dan los presupuestos legales para la cancelación de la garantía, tal como expresamente se recoge en el artículo 156 LH, sin que la referencia del mismo al supuesto de que aquéllos obren en poder del deudor, sin duda por ser el más frecuente, pueda excluir la misma solución cuando lo solicita cualquier persona legítima conforme al artículo 6.º LH».

Otro problema que se plantea en este recurso, y que pone de relieve el Registrador, es que la acreditación de la extinción del derecho se hace a través de la inutilización de los títulos, y que es necesaria la presentación de los mismos para hacer constar en ellos la cancelación de la hipoteca correspondiente y evitar así una posible ejecución.

En este supuesto no se presentan y no se acompañan al acta notarial por estar destruidos; al estar destruidos, no pueden presentarse, pero sí puede acreditarse que fueron previamente inutilizados.

La DGRN considera suficiente esta acreditación como prueba de la extinción del derecho, y no encuentra obstáculo al defecto señalado por el Registrador, pues considera que «si el Notario afirma haber inutilizado los títulos, se está refiriendo a los destinados al tráfico y no a las matrices correspondientes». En el mismo sentido, ROCA SASTRE (12) cree suficiente la acreditación de la inutilización de los títulos para cancelar, tal y como ya se ha dicho anteriormente.

(10) Véase, por ejemplo, la Resolución de 29 de diciembre de 1914, que considera legitimado para pedir la cancelación de una hipoteca en garantía de títulos al portador, no sólo al emitente, sino también al tercer poseedor de finca hipotecada, y ello porque «el tercer poseedor puede verse perturbado en el aprovechamiento de la cosa por las reclamaciones del acreedor, ser requerido de pago con las formalidades legales, o sufrir quebranto en su patrimonio como consecuencia del ejercicio de la acción hipotecaria, y tiene por lo tanto un interés tan directo en la extinción de la deuda principal como el mismo obligado, ostentando asimismo en cierto sentido, el carácter de deudor subsidiario respecto de la prestación garantizada por la finca sobre la que recaía el gravamen».

(11) Además, esta posibilidad ya se encontraba recogida en el antiguo artículo 183 RH de 1915, que establecía que procedía también la cancelación total de este tipo de hipotecas, cuando se presentaba «escritura pública o acta notarial, en las que se haga constar que obra en poder del deudor, o del tercer poseedor, o de persona que tenga interés conocido en la cancelación...»

(12) Véase ROCA SASTRE, R. M. y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L., «Derecho Hipotecario», tomo VIII, *ob. cit.*, pág. 417: asevera que para la cancelación de estas hipotecas «se hace indispensable la presentación de este título, debidamente inutilizado o devuelto, respectivamente, o acreditar cumplidamente estos hechos».

Considero, y esta es parte de mi crítica, que el Centro Directivo vuelve a dar, una vez más, más facilidades para conseguir cancelar este tipo de hipotecas en garantía de títulos al portador (o en su caso a la orden). Creo que se van ampliando o interpretando de manera extensiva los requisitos establecidos por la Ley para cancelar este tipo de hipotecas. Y no hay que olvidar que la cancelación prevista para las mismas es una excepción a la regla general; este tipo de cancelaciones son excepcionales, y, en consecuencia, deberían aplicar e interpretarse de forma restrictiva.

Sin embargo, la DGRN no lo hace así, pues a lo dicho anteriormente, se puede añadir que, por ejemplo, en la Resolución de 15 de enero de 1991 ya admitió la posibilidad de cancelar parcialmente una hipoteca en garantía de letras de cambio, mediante acta notarial en vez de escritura, por la que se acreditaba el estar recogidas y en poder del deudor las letras correspondientes; luego, va ampliando cada vez más y facilitando este tipo de cancelación excepcional, admitiendo nuevas excepciones a lo dispuesto en la Ley.

Como pone de manifiesto CANALS BRAGE (13), para la DGRN, la argumentación es en todo caso la misma: «en los títulos se produce la incorporación del derecho al documento, la destrucción o inutilización del título acarrea la extinción del derecho, y la de éste conlleva la del derecho de garantía por su carácter accesorio. Por tanto, lo único que debe interesar para la cancelación es la acreditación de lo primero».

Concluyendo, me parece acertada la idea de que si se acredita la extinción del derecho (y más por un Notario), pueda cancelarse la inscripción de su asiento; pues dicha extinción, que se prueba suficientemente, es el fundamento del asiento de cancelación, y además es misión de dicho asiento hacer concordar el Registro con la realidad jurídica extrarregistral. Además, así lo admiten (aunque sea de manera excepcional) los artículos 82.2 LH y 173 RH. Comprendo, incluso, que así se facilita y agiliza el tráfico y la práctica mercantil, y que hay muchas presiones e intereses en ese sentido. Y en aras de esa rapidez y eficacia del tráfico es bueno que para cancelar baste con la prueba de la extinción del derecho inscrito; de esta forma, se flexibiliza el rígido sistema contenido en los artículos 82.1 LH y 179 RH.

Parece que empieza a superarse, en cierto modo, la tesis tradicional de la necesidad del consentimiento en la cancelación; consentimiento, cuya única justificación se encuentra en el «miedo» que históricamente ha tenido el legislador de privar de un derecho a su titular, sin su anuencia, como consecuencia de la «excesiva» protección que se ha pretendido dar al titular registral, en un desarrollo, desde mi punto de vista, extremo del principio de legitimación.

A pesar de todo ello, y mientras la regulación en torno a la cancelación no quede superada con el correspondiente cambio legislativo (si es que es tan necesario), considero que no vamos por buen camino interpretando de manera amplia una excepción, que merece justamente la interpretación contraria. Pues, así se corre el riesgo de «desnaturalizar» ese modo excepcional de cancelación previsto en el artículo 156 LH, haciéndolo cada vez más fácil, e incluso, si se sigue en esa línea de interpretación amplia, de llegar a «inutilizar» el artícu-

(13) Véase CANALS BRAGE, F., «Comentario a los artículos 154-156 LH», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, tomo VIII, vol. 8, EDESA, Madrid, 2000, pág. 658.

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