

CIVIL

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
¿CON OPCIÓN DE COMPRA?
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
117/2006

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

ENUNCIADO

Por D. Luis C.C. y D.^a Ana B.B. se presentó demanda de juicio declarativo ordinario frente a D.^a Sonsoles R.F. en virtud de cuyo suplico se interesaba del Juzgado se dictase sentencia en virtud de la cual se diese efectividad a la opción de compra que decían ostentar, en virtud de contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes, los demandantes como arrendatarios y la demandada como arrendadora.

Las partes firmaron, el 16 de abril de 1999, un contrato de arrendamiento de un local propiedad de la demandada por un plazo máximo de 7 años en el que se incluía como cláusula 15.^a la siguiente: «Transcurrido el plazo otorgado de 7 años las partes interesadas en este contrato pactan como precio de la posible compraventa el de 18 millones de pesetas, como valor en la presente fecha, importe que sería aumentado o disminuido, aplicando al mismo el Índice de Precios al Consumo, de forma acumulativa desde la presente fecha, hasta que se formalizase la referida compraventa».

CUESTIONES PLANTEADAS:

Requisitos, naturaleza, elementos y eficacia de la opción de compra en un contrato de arrendamiento.

SOLUCIÓN

La pretensión de los demandantes se basa en el ejercicio de lo que ellos consideran como «opción de compra» del local arrendado que destinaron a la hostelería y en el que dicen invirtieron gran cantidad de dinero pues se trataba de un local en «bruto» cuando lo arrendaron.

El objeto del presente supuesto es determinar si la mencionada cláusula 15.^a del contrato de arrendamiento es la efectiva voluntad de una opción de compra firmada y aceptada por ambas partes.

La Jurisprudencia ha venido entendiendo de modo constante que la opción de compra es un contrato en virtud del cual una persona se compromete a vender a otro, bien para sí o para un tercero, una determinada cosa, siendo en realidad el optatario el que queda unilateralmente vinculado hasta tanto decida el optante, de aquí que las premisas de la opción son las siguientes:

1. La opción de compra es una figura «especial», con sustantividad propia, mediante la cual el optante logra, de modo exclusivo, la facultad de prestar su consentimiento en el plazo señalado en la oferta de venta que, por el principal efecto de la opción, es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla en el plazo aludido.
2. Una vez ejercitada la opción por el optante, dentro del plazo señalado y comunicada al concedente, se extingue o queda consumada la opción y nace o se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, al producirse con relación a éste el concurso del consentimiento exigido por la ley, sin que el optatario o concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad, por lo que los requisitos del contrato de opción han sido también configurados por la jurisprudencia, la cual establece, aparte de los requisitos generales a toda actividad contractual: la aceptación expresa del optante; la determinación del plazo durante el cual se puede ejercitar el derecho de opción; y la determinación exacta del precio y del objeto, así como el de la perfección.

Por todo lo manifestado, y ceñidos al supuesto de hecho concreto, la cláusula mencionada del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes no permite afirmar que lo verdaderamente pactado y querido entre las partes fuese una opción de compra, y ello por cuanto siendo la opción de compra un negocio unilateral, que sólo crea obligaciones para el optatario o concedente de la opción, el cual queda obligado a no disponer del bien ofrecido y a mantener la oferta, que es vinculante para dicho promitente o concedente, quien no puede retirarla o desconocerla durante el plazo de la opción y, de otra parte, requerir la fijación de un plazo, la cuestionada cláusula 15.^a carece de ambos requisitos y no plasma más que unos tratos preliminares, un pacto de intenciones, un acuerdo de futuro, que carece de valor constitutivo alguno, y no obliga a la celebración del contrato por su propia naturaleza, y ello en la medida en que, se reitera, de la mencionada cláusula no resulta, ni tácita ni expresamente, que se conceda a los ahora demandantes la facultad exclusiva de decidir la celebración o no del contrato de compraventa sino que, por el contrario, del mismo se decide precisar asimismo la concurrencia de la voluntad de la demandada propietaria y, de otro lado, tampoco aparece la concesión o concreción de plazo alguno, ni tácito ni expreso, de ejercicio de la pretendida opción, el cual no puede quedar temporalmente indefinido.

Por todo lo dicho no procede conceder la pretendida opción de compra por no haber sido redactada en forma y conteniendo los requisitos necesarios y exigidos legalmente.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, art. 1.278.
- SSTs de 29 de marzo y 18 de mayo de 1993 y 15 de diciembre de 1997.