

M.<sup>a</sup> del Mar CABREJAS GUIJARRO  
Magistrada

• ENUNCIADO:

*Con fecha 16 de julio de 1998, don J.P. y don A.L. redactaron un documento en el que se establece que «D. A.L. ha recibido de Don J.P., la cantidad de 25.000.000 de ptas. en conceptos de señal por la compraventa de la finca denominada "La Dehesa" (añadiendo descripción registral). La venta de la finca se formalizará antes del 30 de noviembre de 1998, previo requerimiento del Sr. J.P., libre de cargas y siendo de cuentas y cargo del vendedor los gastos inherentes a la cancelación de las mismas existentes en el Registro de la Propiedad. En el supuesto de no realizarse tal requerimiento por el comprador, el Sr. A.L. retendrá en su poder la cantidad de 5.000.000 de ptas. en concepto de indemnización por los daños y perjuicios causados, devolviendo la diferencia al Sr. J.P.». En dicho escrito y a mano se añadió por el vendedor el siguiente texto «Autorizo a D. J.P. para que a partir de esta fecha realice labores y mejoras en la finca, haciéndose cargo de las cosechas y de los pagos a partir del 1 de julio de 1998».*

*Tres días antes de la fecha establecida como plazo final para el ejercicio de la opción a través del requerimiento, don J.P. remite una comunicación postal a don A.L. del siguiente tenor «De acuerdo con el documento de compra de fecha 16 de julio de 1998 de la finca "La Dehesa" enclavada en ..., te requiero formalmente el otorgamiento de la correspondiente escritura pública que se realizará a nombre de una sociedad en constitución en la que participarán los amigos que te presenté el otro día en la finca. Estamos en marcha para realizar la operación a nombre de la sociedad en constitución, para lo cual debes entender formalizada la compra por nuestra parte en esta fecha. No obstante te rogamos esperes la escrituración a la formalización de la sociedad que será en el más breve plazo, realizando mientras tanto las pertinentes comprobaciones registrales y catastrales».*

*Así, y a la vista de tal comunicación, la parte vendedora remite una carta a don J.P. en la que se le comunica que «A la vista del tiempo transcurrido y ante el reiterado incumplimiento de las obligaciones por usted asumidas en el mencionado documento considere resuelto de pleno derecho el contenido obligacional del mismo con la consiguiente retención del importe de cinco millones de pesetas (5.000.000), en concepto de indemnización de daños y perjuicios, según lo convenido. El resto del importe de usted recibido en la fecha indicada queda a su disposición y le será remitido en la forma y condiciones que tenga a bien indicar, una vez haya liquidado convenientemente y a plena satisfacción los frutos y rentas percibidos de la finca».*

**• CUESTIONES PLANTEADAS:**

- Calificación de los contratos: opción de compra con cláusula penal y arrendamiento rústico.

**• SOLUCIÓN:**

La cuestión litigiosa en el presente supuesto se concreta en la calificación del contrato convenido entre las partes, inicialmente denominado de compraventa y de compromiso de venta, alcanzando finalmente la conclusión de hallarnos ante una suerte de contrato atípico constituido por una opción de compra, a la que se le une una cláusula penal anudada al no ejercicio de la referida opción, y por último un contrato de arrendamiento rústico sobre la finca objeto de la opción.

Así la figura contractual de la opción de compra, no regulada específicamente en el Código Civil (CC), aunque sí reconocida en su aspecto registral en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario (RH), se conceptúa por la doctrina jurisprudencial como aquella en la que una de las partes contratantes concede a la otra el derecho de elegir, dentro del plazo que se conviene, la celebración de un contrato de compraventa en el que el concedente u optatario de la opción venderá a otro una cosa, quedando obligado a no enajenarla hasta que se cumpla el plazo concertado, no siendo preciso señalar coste o retribución a cargo del optante y a favor del concedente por la obligación que contrae éste de mantener una conducta de quietud dispositiva, de no enajenar, durante el plazo concertado, aunque es perfectamente lícito y válido que las partes en uso del derecho de libertad contractual consagrado en el artículo 1.255 del CC introduzca como elemento accesorio el pago de una prima por parte del optante Tribunal Supremo (TS), Sala Primera, de 28 de mayo de 1976, 9 de octubre de 1987, 24 de octubre de 1990, 24 de enero y 23 de diciembre de 1991 y 17 de mayo, 29 de octubre y 3 de diciembre de 1993, entre otras muchas; efectivamente como premisa esencial a los efectos solutorios del presente caso se hace necesario partir de la base de que la opción de compra es figura *sui generis* que no aparece regulada suficientemente en las normas del CC, aunque tiene reconocido su aspecto registral en el artículo 14 del RH, por lo que la fuente de regulación ha de buscarse en la voluntad de las partes, según dispone el artículo 1.255 del CC, habiendo sido definida como aquella en la que al optante se le concede la facultad exclusiva de prestar su consentimiento, en el plazo contractual señalado, a la oferta de venta, que por el primordial efecto de la opción es vinculante para el promitente, quien no puede retirarla durante el plazo aludido, de manera que una vez ejercitada la opción, oportunamente, se extingue y queda perfeccionado automáticamente el contrato de compraventa, ya que basta para ello con que se haya comunicado la voluntad de ejercer el derecho de opción -TS, Sala Primera, Ss. de 13 de noviembre y 22 de diciembre de 1992, 4 de febrero de 1994 y 14 de febrero y 19 de abril de 1995, entre otras muchas- de lo que se colige que elementos principales del cuestionado contrato son:

- 1.º La concesión al optante del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de una compra.
- 2.º La determinación del objeto.
- 3.º El señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición.
- 4.º La concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima o precio del derecho de opción.

Si el optante ejercita la opción de compra dentro del plazo estipulado y la comunica al optatario o concedente, la opción queda plenamente extinguida o consumada y, desde ese mismo momento y por ese único hecho, nace y se perfecciona automáticamente el correspondiente contrato de compraventa -TS, Sala Primera, Ss. de 6 de abril de 1987, 23 de diciembre de 1991, 22 de diciembre de 1992, y 11 de marzo y 21 de julio de 1993- el cual queda sometido a su propia regulación (arts. 1.445 y ss. del CC), en la que figura el artículo 1.450 que mantiene la perfección del contrato aunque ni la cosa ni el precio se hayan entregado, pues obligado es distinguir entre el momento de la perfección -convenio sobre la cosa objeto de contrato y sobre el precio- y el de la consumación -efectiva entrega de la cosa y el pago del precio convenido-, ya que, como pone de manifiesto la doctrina jurisprudencial, si bien el contrato de opción puede funcionar como preliminar de la compraventa, una vez comunicado su ejercicio en tiempo y forma, la enajenación debe cumplirse en la forma pactada, por lo que una vez efectuada la comunicación recepticia al optatario o concedente, la opción queda plenamente «extinguida» o «consumada» y desde ese mismo momento y por ese único hecho nace y se perfecciona automáticamente el correspondiente contrato de compraventa que queda firme -TS, Ss. de 10 de julio de 1946, 9 de febrero de 1985, 26 de enero de 1988, 9 de octubre de 1989, 24 de octubre de 1990, 24 de enero de 1991, 4 de febrero de 1992, 15 de octubre y 22 de noviembre de 1993 y 30 de junio de 1994- pero si por el contrario no se ejercita la opción en tiempo y forma pierde el precio de la opción y se produce no un incumplimiento contractual, sino la «caducidad» del derecho de opción, resultando extemporáneo su ejercicio.

Mas en el presente contrato atípico el ejercicio libre de la opción queda modificado por el establecimiento, no de una prima que compense al vendedor de la imposibilidad de disposición del bien durante el tiempo establecido para la materialización de la opción, sino que a su no ejercicio en tiempo y forma se le anuda una cláusula penal; efectivamente se establece que, si el optante no realiza el requerimiento, el comprador retendrá en su poder la cantidad de 5.000.000 de los entregados inicialmente en concepto de señal.

En el contrato que estamos analizando, destaca la falta de determinación por escrito del precio como requisito del contrato de opción de compra; no obstante ello, tal determinación ha de entenderse existente, en tanto ambas partes establecen una señal a cuenta del mismo, no tratándose tal extremo en el requerimiento que la parte optante hace al vendedor, circunstancia de la que se deduce que se trataba de un tema asentado y claro para ambas partes, declarándolo así un testigo corredor de fincas quien llegó a informar sobre el mismo.

Como se expone en el relato de hechos, tres días antes de la fecha establecida como plazo final para el ejercicio de la opción a través del requerimiento, don J.P. remite una comunicación postal a don A.L. del tenor antes transcrito.

En tal requerimiento, por una parte se pospone la fecha de la formalización del contrato de compraventa, incumpliendo así en esencia el contrato de opción que no puede transformarse en un contrato de compraventa en la forma expuesta anteriormente; mas, no sólo se incumple el ejercicio de la opción en el tiempo pactado, sino que se pretende la alteración del elemento subjetivo, introduciendo una sociedad cuya denominación no se participa y cuyos miembros no se concretan.

Así es preciso recordar que como resalta la jurisprudencia -TS, Sala Primera, Ss. de 3 de febrero de 1992 y 4 de febrero y 2 de noviembre de 1995- caso de que se dé un «despliegue de voluntad incompleto» y contradictorio del negocio, la opción debe entenderse que pierde toda su eficacia y debe reputarse caducada, al tratarse de una obligación asumida que obligaba de forma tajante y con-

cluyente al optante a cumplirla en aquel momento preciso y sin facultades de postergarla, pues de no ser así se infringiría lo dispuesto en el artículo 1.256 del CC.

A la vista de tal incumplimiento, la parte vendedora remite una carta a don J.P. declarando resuelto el contrato como se transcribe a su vez en el relato de hechos, comunicándole la retención de 5.000.000 en concepto de daños y perjuicios e instándole a la liquidación de los frutos y rentas percibidos de la finca.

Pues bien, como pone de manifiesto don J.P., es don A.L. el que no ha cumplido con todas las obligaciones a que se había comprometido, cuales eran la de la venta de la finca libre de cargas, al permanecer inscrita, como así se acredita un derecho de pesca, casa y agotadero de ganado a favor de los vecinos de una localidad colindante, habiéndose cancelado la hipoteca preexistente y la condición resolutoria; por su parte, la codemandada afirma que tal derecho real se hallaba carente de contenido, estando pendiente tan sólo la cancelación de la inscripción registral.

No obstante lo dicho, en este punto se hace necesario traer a colación la existencia del principio registral de la exactitud; efectivamente, la doctrina considera que lo que el Registro expresa acerca de la extensión del derecho real inscrito se presume exacto, y sí hay que entenderlo en la expresión del artículo 38 de la Ley Hipotecaria (LH) «... en la forma determinada en el asiento respectivo ...»; por su parte, el artículo 9.º de la LH en su circunstancia 2.ª exige que en toda inscripción se determine la extensión y naturaleza del derecho que se inscriba y el artículo 51.6.º del Reglamento precisa que para dar a conocer esta extensión se hará expresión circunstanciada de todo lo que según el título determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias y revocatorias establecidas en aquel que no carezcan de trascendencia real.

La consciencia de la parte vendedora de su propio incumplimiento se desprende del testimonio ofrecido por el testigo, empleado de la notaría a la que acudieron ambas partes para preparar el contrato de compraventa, y quien les indicó la existencia de dicha carga que imposibilitaba su formalización al no cumplirse uno de los requisitos contenidos en el contrato de opción.

La consecuencia inmediata de dicho incumplimiento por parte del que ejercita el derecho de resolución del contrato, el vendedor, es la desactivación de la cláusula penal convenida, debiendo por tanto devolver a la parte optante la suma de 5.000.000 entregada inicialmente como parte de la señal; otra de las consecuencias inmediatas es la reposición al estado anterior del contrato de opción de las circunstancias concurrentes, en lo que era objeto principal del mismo; así don A.L. deberá devolver a su vez a don J.P. la suma de 20.000.000 de pesetas correspondiente al resto de la señal entregada.

No obstante lo dicho, don A.L. opuso compensación de créditos, y que dicha compensación pretende operarla con los gastos aceptados sufragados por don J.P. en relación al riego y los fertilizantes, así como los ingresos de don J.P. por corte de alfalfa y girasol. Aceptando devolver la suma de 17.773.798 pesetas.

Por su parte, don J.P. interesa que, además de la devolución de los 20.000.000 de pesetas entregados, se declare su derecho a hacer suyos los frutos de la finca poseída a contar desde el 16 de julio de 1998 hasta la finalización de la posesión, condenando a don A.L. a pagar por los frutos la cantidad de 13.471.269 pesetas y a la restitución de las obras de mejora de riego por 3.331.744 pesetas.

Pues bien, en este punto, hemos de analizar la naturaleza de la figura contenida en el contrato firmado por las partes, en el que la parte vendedora añadió a mano la siguiente cláusula «Autorizo a D. J.P. para que a partir de esta fecha realice labores y mejoras en la finca, haciéndose cargo de las cosechas y de los pagos a partir del 1 de julio de 1998».

Don J.P. mantiene la existencia de un contrato de compraventa perfecto desde el inicio, y en tal virtud reclama la titularidad de los frutos en el tiempo de la posesión; por el contrario la parte demandada hace referencia a un precontrato o compromiso de venta y califica el título de la posesión de la finca como de mera tolerancia.

Pues bien, a pesar de lo expuesto, nos hallamos ante una suerte de contrato de arrendamiento de finca rústica anudado a la opción de compra como es usual en este tipo de convenios; en este sentido son numerosas las sentencias del TS que analizan extremos diversos partiendo del dato incuestionable e incontrovertido de la existencia de un contrato de arrendamiento concurrente con uno de opción de compra (Ss. de 16 de junio y 13 de julio de 1993, 26 de enero de 1994, 19 de abril de 1995, 29 de febrero de 1996 y 17 de febrero 1998). Siendo de destacar que en la Sentencia de 28 de junio de 1995 se establece que en el presente supuesto no se puede desmembrar la opción de compra llevada a cabo y aislarla del arrendamiento con la que está vinculada, al conformar una relación jurídica unitaria.

En el propio texto del contrato se establece el traslado de la posesión así como las obligaciones y derechos del arrendador y arrendatario; estableciéndose que la parte optante debía realizar las labores propias de la finca, lo que supone su mantenimiento, y debía a su vez hacerse cargo de las mejoras de la finca y los pagos, y los que no se especifiquen, se entenderían como ordinarios; por su parte como derecho se haría cargo de las cosechas.

En principio, don J.P. en cumplimiento de tales cláusulas tendrá derecho a quedarse para sí el fruto de las cosechas obtenidas durante el tiempo de la posesión, teniendo ésta como límite la fecha de la caducidad de la opción de compra. Deberá don J.P. hacerse cargo de las sumas que reclama en concepto de mejoras, no obstante el carácter extraordinario de las mismas, al no acreditar la autorización de estas últimas realizadas en el sistema de riego por don A.L.

Serían en principio compensables los pagos a realizar por don A.L. a don J.P. e imputables en virtud de contrato, por el tiempo de duración de la posesión antes expuesto.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 9.º y 38.**
- **Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), arts. 14 y 51.**
- **Código Civil, arts. 1.255, 1.445 y 1.450.**
- **SSTS de 28 de mayo de 1976, 9 de febrero y 5 de octubre de 1985, 6 de abril y 9 de octubre de 1987, 26 de enero de 1988, 24 de octubre de 1990, 24 de enero y 23 de diciembre de 1991, 4 de febrero y 22 de diciembre de 1992, 11 de marzo, 17 de mayo, 16 de junio, 13 de julio, 21 de julio, 29 de octubre, 22 de noviembre y 3 de diciembre de 1993, 26 de enero, 4 de febrero y 30 de junio de 1994, 14 de febrero y 19 de abril de 1995, 29 de febrero de 1996 y 17 de febrero de 1998.**