

STSJPV de 7 de septiembre de 1995

En Bilbao, a siete de septiembre de mil novecientos noventa y cinco.

Los demandados interpusieron recurso de casación contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Vizcaya con fecha 31-5-1991.

El TSJ del País Vasco declara no haber lugar al recurso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.-De las declaraciones que contiene la sentencia recurrida resultan los siguientes antecedentes básicos de la cuestión litigiosa, que han de ser tenidos en cuenta para la decisión del recurso:

A) Mediante documento privado de 1.º de junio de 1988, los recurrentes D. Francisco Javier, D.^a Carmen, D.^a María Teresa, D.^a Amalia y D. Miguel de A. L. concedieron al recurrido D. Joseba G. A. opción para la compra de dos fincas, por plazo que vencía el día 15 de octubre de 1988 y por el precio conjunto de cuarenta y dos millones seiscientos dieciséis mil pesetas, del que debería abonar la cantidad de cinco millones de pesetas al ejercitar la opción, satisfaciendo el resto del precio en otros dos plazos de dieciocho millones ochocientos ocho mil pesetas cada uno de ellos, los días 30 de marzo y 30 de septiembre de 1989.

B) El 6 de octubre de 1988, dentro del plazo establecido por los contratantes, el beneficiario señor G. ejercitó la opción que se le había concedido, efectuando al mismo tiempo la entrega de la cantidad inicial de cinco millones de pesetas al concedente D. Javier A.

C) Por acta notarial de requerimiento otorgada el 30 de marzo de 1989, el mencionado señor G. ofreció al mismo concedente D. Javier de A. el pago de la cantidad de dieciocho millones ochocientos ocho mil pesetas, mediante cheque conformado por entidad bancaria, cuyo recibo le fue rehusado.

D) Más tarde, el día 2 de junio del mismo año 1989, el referido concedente de la opción D. Javier A. L., obrando por sí y manifestando hacerlo como mandatario verbal de sus hermanos D. Miguel, D.^a Amalia, D.^a Carmen y D.^a Teresa A. L., notificó notarialmente al optante D. Joseba G. que, por haber incumplido éste lo pactado, quedaba resuelta la opción de compra concedida, requiriéndole para que recibiera la cantidad de cinco millones de pesetas en concepto de devolución de la suma que había entregado a cuenta y anunciándole que, en otro caso, procedería a su consignación judicial,

lo que se verificó el día 13 del propio mes de junio.

E) Con estos antecedentes, el optante D. Joseba G. dedujo demanda de juicio declarativo de menor cuantía en el que, en segunda instancia, recayó sentencia de la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Vizcaya por la cual se condena a los concedentes a dar cumplimiento en sus propios términos al contrato de opción de compra suscrito por ellos con el demandante el día 1.º de junio de 1988, con otorgamiento de la correspondiente escritura pública, previo pago del total precio por parte del comprador.

Segundo.-En el primer motivo del recurso se denuncia la infracción por parte de la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial dictada en relación con el litisconsorcio pasivo necesario, aunque se omite citar las sentencias donde esa doctrina se contiene, incumpliendo con ello lo dispuesto en el artículo 1707 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no obstante lo cual procede examinar el motivo alegado por tratarse de defecto apreciable de oficio incluso en este extraordinario recurso de casación; y su aplicabilidad al presente caso la basan los recurrentes en que la demanda, en la que se les exige el cumplimiento de la opción de compra que en su día concedieron, está formulada exclusivamente contra ellos, sin que la acción se haya dirigido al mismo tiempo contra sus respectivos cónyuges, habida cuenta de que la Audiencia Provincial considera acreditado que tres de los concedentes, D. Francisco Javier, D.^a Carmen y D.^a Teresa de A., se hallan sujetos al régimen económico matrimonial de comunicación de bienes.

Para que el litisconsorcio, tanto activo como pasivo, sea exigible con el carácter de necesario se requiere que la cuestión sometida a juicio afecte de manera directa e inmediata a una pluralidad de personas y, partiendo de este requisito inicial, es preciso además que el objeto litigioso resulte ser único e indivisible, de tal modo que la decisión que se pronuncie deba recaer inevitablemente sobre derechos o intereses que corresponden a esas varias personas, de donde deriva la precisión de que todas ellas deban accionar o deban ser llamadas al proceso, dándose lugar, en caso de no hacerlo así, a la correspondiente excepción, de creación jurisprudencial, que obstaría a un pronunciamiento sobre el fondo; por lo cual, para resolver si se dan los supuestos que exigen dentro del proceso una relación litisconsorcial de carácter necesario, se hace preciso examinar el alcance y naturaleza de las pretensiones que se hayan deducido.

En el caso del recurso, concedida la opción de compra por los hermanos señores A. L., fue dirigida contra todos ellos la demanda en la que se pidió sustancialmente la condena a que dieran cumplimiento al contrato de opción

de compra que otorgaron en su día, ejercitándose por parte del actor una acción personal encaminada a obtener que los demandados llevaran a efecto las obligaciones que ellos por su lado habían asumido en virtud de dicho contrato, de lo cual resulta que, por contraerse las pretensiones de la demanda al cumplimiento de una relación puramente obligacional derivada del contrato suscrito entre el demandante y los demandados, que sólo a éstos vincula, es manifiesto que sólo ellos han de soportar la carga de ser llamados al proceso, procediendo en consecuencia la desestimación de este motivo del recurso.

Tercero.-El motivo segundo, al amparo del número 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción vigente al interponerse el recurso, denuncia haber incurrido la sentencia en error en la apreciación de la prueba, alegación que desdobra en tres apartados en los que aduce: a) que el documento en el cual se formalizó el contrato de opción de compra sólo está suscrito por los demandados y en él no se establece precio de la opción; b) que para el ejercicio de la opción y para el pago de la parte del precio de venta fijado para ese momento, se entendió el demandante con uno sólo de los concedentes y no con los demás, como resulta del documento aportado por el propio demandante; y c) que en la escritura obrante en los autos, mediante la cual los demandados llevaron a cabo la venta de otras fincas a favor de sociedades mercantiles representadas por el actor, intervinieron en el otorgamiento los cónyuges de dichos demandados.

Pero el motivo así articulado ha de claudicar, porque ninguno de los hechos que se aducen es negado por la sentencia recurrida ni ésta contiene afirmaciones contrarias a lo que resulta de los documentos en los que se basa el motivo, sino que simplemente extrae de ellos conclusiones distintas de las pretendidas por los recurrentes, y es sabido que la valoración probatoria constituye función reservada a la Sala de instancia, sin que sea impugnabile en casación, salvo cuando las deducciones que la misma haya obtenido sean absurdas o ilógicas o cuando la valoración probatoria esté tasada por una disposición legal, supuesto este último en el que la impugnación habría de estar deducida por el cauce del número 5.º del artículo 1692 de la Ley Procesal Civil, con cita de las normas del ordenamiento o de la Jurisprudencia que se considerasen infringidas.

Cuarto.-El tercero y último de los motivos del recurso, que se formula al amparo del número 5.º del artículo 1692 de la Ley Procesal Civil, según el texto que regía al tiempo de su interposición, viene dividido en cuatro submotivos, que conviene sean examinados separadamente.

El submotivo A) denuncia infracción del artículo 45 de la Compilación de

Derecho Civil Foral de Vizcaya y Álava, en relación con la Ley 9.^a, Título XX, del Fuero Nuevo de Vizcaya de 1526 y con los artículos 1378 y 1322, párrafo seguro, del Código Civil y actualmente infracción del artículo 99 de la Ley de Derecho Civil Foral del País Vasco. Dejando sentado previamente que el precepto que pudiera ser vulnerado habría de ser en este caso únicamente aquel bajo cuya vigencia se llevó a cabo el contrato litigioso, lo que hace inoportuna la cita del artículo 99 de la Ley de 1992, es de advertir que en el razonamiento del submotivo que se examina aparecen englobados dos fundamentos de distinto signo, relativos ambos a la facultad de disposición de los bienes raíces comunicados, uno en cuanto a los actos que se lleven a cabo a título oneroso y otro para los que se realicen a título lucrativo, con lo cual se viene a contrariar la doctrina que, en interpretación del artículo 1707 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, exige que se formulen separadamente cada uno de los motivos que se aduzcan, para que de esta manera queden determinadas con precisión y claridad las distintas infracciones de las que se acuse a la sentencia recurrida y a las cuales ha de ceñir su examen el órgano de casación.

Pero aun sin perjuicio de ello, no cabe que el motivo pueda ser acogido en ninguno de los aspectos en los que viene desarrollado.

La primera infracción denunciada parte de la consideración de que los actos de enajenación o gravamen que se realicen a título oneroso sobre bienes raíces comunicados precisan del consentimiento de ambos consortes, de lo que deduce que resulta viciada de nulidad la opción de compra que concedieron los recurrentes, por no constar en ella la intervención de sus respectivos cónyuges; pero la alegación decae si se tiene en cuenta: 1.º) que la concurrencia del consentimiento contractual de ambos consortes para los actos de disposición sobre los bienes raíces comunicados, que exigen tanto el Fuero Nuevo como la Compilación, no precisa que las declaraciones de voluntad de cada uno de ellos hayan de ser prestadas simultáneamente; 2.º) que, por tanto, al cónyuge que prestó su consentimiento no le es dado retirarlo por su personal decisión, liberándose de los efectos jurídicos producidos por la declaración de voluntad que emitió al conceder la opción y a los que debe considerarse sujeto al haberle sido aceptada la promesa de venta por el beneficiario de ella; 3.º) que la opción de compra, una vez ejercitada oportunamente, produce la perfección de la compraventa para la cual se concedió, desplegándose entonces los efectos propios de la compraventa perfeccionada, con eficacia meramente obligacional entre los otorgantes e insuficiente para producir por sí sola la transmisión de la propiedad sobre el objeto del contrato; y 4.º) que, en consecuencia, pidiéndose en el proceso que los concedentes de la opción de

compra sean condenados a cumplir lo convenido en ella en los términos en que la concedieron, únicamente procede resolver sobre los efectos que entre los otorgantes produce el convenio suscrito, por tratarse del cumplimiento de una mera relación obligacional dentro de los límites personales en los que se halla contraída, sin que quepa entrar en el examen de la eficacia del contrato frente a los cónyuges de los otorgantes, dado que éstos no han sido parte en el proceso ni, por tan tanto, quedarán vinculados por la resolución que recaiga.

Y respecto de la alegada infracción de los artículos 1378 y 1322 del Código Civil, en cuanto establecen la sanción de nulidad para los actos de disposición a título gratuito sobre bienes comunes cuando no media el consentimiento de ambos cónyuges, resulta improcedente la cita del primero de ellos toda vez que el mismo se halla dictado en concreto para regir la administración de los bienes gananciales, de cuya naturaleza no participan las fincas de autos; siendo inadecuada la invocación que el recurso hace del artículo 1322 para aplicarlo a la opción de compra concedida sin prima, dado que el contrato de opción viene a consistir en una promesa de venta unilateral y aceptada (SSTS 25 marzo 1947), a la que la concurrencia de la promesa del concedente con la aceptación de la misma por parte del beneficiario confiere carácter contractual (SSTS 25 marzo 1947 y 14 octubre 1974) y en la que la existencia o no de prima determina la onerosidad o la gratuidad de la opción para dicho beneficiario, pero sin que por ello la falta de prima para la opción de compra pueda ser comprendida entre los actos de disposición de los bienes a título gratuito a los que se refiere el citado artículo 1322, por cuanto que el efecto que produce el ejercicio de la opción no es el de la transmisión gratuita de la cosa sino, como se ha dicho, el del perfeccionamiento de la compraventa para la cual se concedió y, por tanto, el de que operen las recíprocas obligaciones personales para la entrega del objeto y del precio previamente establecido.

Quinto.-El submotivo B) del motivo tercero del recurso, citando como infringido el artículo 1261, número 1.º, en relación con los artículos 1266 y 1269 del Código Civil, hace residir la infracción en la falta de consentimiento de los concedentes de la opción de compra, deduciéndola de diversos antecedentes de hecho mediante los cuales se trata de desvirtuar la afirmación de la sentencia recurrida cuando sienta con rotundidad que «consentimiento de su parte lo ha habido incuestionablemente». Pero el motivo debe ser rechazado si se tiene en cuenta que la apreciación de la existencia o no de consentimiento de los contratantes, al menos en cuanto se refiere a la valoración de la resultancia probatoria que le sirva de base, es cuestión de hecho y, por ello, constituye facultad de la Sala «a quo», de acuerdo con reiterada doctrina jurisprudencial (SSTS 15, 24 y 25 febrero 1995, como más recientes),

únicamente impugnables en casación por la vía del antiguo número 4.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y a través de los medios documentales que en el mismo se establecen, lo que no hacen los recurrentes.

Sexto.-El artículo 52 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Vizcaya y Álava, del que es antecedente la ley 1.ª del Título XVII del Fuero Nuevo de 1526, impone al titular de bienes troncales que haya decidido venderlos el anuncio público de la venta, como medio de que su decisión venga en conocimiento de los parientes tronqueros, a fin de que éstos puedan ejercitar su derecho de preferencia para la adquisición, originándose en otro caso, tal como dispone el artículo 57 de la misma Compilación y lo hacía la ley 6.ª del propio Título XVII del Fuero, la facultad de los citados parientes de sacar la raíz que fue vendida sin anuncio previo, extrayéndola del poder y disposición del adquirente mediante el ejercicio de la acción conocida con ese mismo nombre de saca foral, que contiene el doble componente de la declaración de nulidad de la venta realizada y la consiguiente adjudicación de la raíz al tronquero. En esta conformación que presenta el derecho para la adquisición preferente de los bienes troncales, se aprecia claramente que el previo anuncio de la venta no constituye para el vendedor un derecho cuyo reconocimiento pueda exigir del adquirente de la raíz, sino un deber frente a sus parientes tronqueros, cuyo cumplimiento le incumbe personalmente y cabría, en su caso, que le pudiera ser exigido por el pretendido adquirente como titular de un interés que de otro modo podría resultar menoscabado, pero sin que su observancia precise de la anuencia de éste, a quien por tanto no cabe exigir que preste su consentimiento para llevarla a cabo.

Decae con ello el submotivo C) del motivo tercero del recurso, fundado en la infracción del artículo 52 de la Compilación, que ha sido correctamente interpretado en la sentencia recurrida.

Séptimo.-Finalmente, en el submotivo D), integrado en el mismo motivo tercero del recurso, aducen los recurrentes que la sentencia recurrida incurre en la falta de aplicación de las normas contenidas en los artículos 1281 a 1289 y especialmente en los artículos 1282 y 1289, todos ellos del Código Civil; pero también éste ha de ser rechazado atendiendo a las consideraciones siguientes:

1) En el recurso de casación y por exigencia del artículo 1707 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se debe determinar con precisión, en cada uno de los motivos del recurso, el precepto legal que se considere infringido, teniendo declarado la doctrina jurisprudencial que no resulta admisible la formulación, dentro de un mismo motivo, de normas de interpretación de los contratos que tengan distinto tratamiento (SSTS 15 noviembre 1982, 14 abril 1983, 31 octubre 1984, 15 junio 1994 y 23 junio 1994), por lo cual, cuando se invoque la infracción de uno o de varios preceptos que contengan distintas

reglas de interpretación, es preciso indicar cuál de ellas en concreto se considere violada (SSTS 12 mayo 1981, 12 marzo 1986, 9 junio 1987, 26 julio 1993, 28 febrero 1994 y 7 noviembre 1994), doctrina que no es observada en el planteamiento del motivo que se examina.

2) La fijación de los elementos de hecho sobre los cuales se llevará a cabo la interpretación del contrato y, entre tales elementos de hecho, la determinación de cuál fue la voluntad de los contratantes, constituye función exclusiva del Tribunal de apelación (SSTS 7 enero 1981, 23 diciembre 1982 y 16 mayo 1984), que sólo podría ser impugnada a través del antiguo número 4.º del artículo 1692 de la Ley Procesal Civil, con base en los medios documentales que en éste se expresan, lo que omiten realizar los recurrentes, dejando así subsistente la apreciación que la sentencia recurrida hace respecto de aquello sobre lo cual se propusieron contratar los litigantes.

3) Habida cuenta de lo que antecede y de la declaración contenida en la sentencia de la Audiencia, afirmando «la existencia de un verdadero contrato de opción» y rechazando de manera expresa la alegación de que se tratara de un contrato de favor, que no ha sido combatida eficazmente en el recurso, es indudable la inaplicabilidad al caso de lo dispuesto en el artículo 1289 del Código Civil, que regula el supuesto, que aquí no se produce, de que haya imposibilidad absoluta de resolver por las reglas legales las dudas que ofrezca la interpretación del contrato.

Octavo.-La desestimación de todos los motivos aducidos, lleva consigo la del recurso, con la imposición de las costas del mismo a los recurrentes por disposición del artículo 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; sin que proceda resolver sobre el destino del depósito, que no fue constituido por resultar innecesario al no ser conformes de toda conformidad las sentencias de ambas instancias.