

**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 2
BADAJOZ**

SENTENCIA: [REDACTED]

Modelo: N10250
AVDA. COLÓN N° 8,2ª PLANTA

-

Teléfono: 924284238-924284241 **Fax:** FAX 924284275
Correo electrónico:

Equipo/usuario: MDB

N.I.G. [REDACTED]
ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) [REDACTED]
Juzgado de procedencia: JDO.DE 1ª INSTANCIA N. 2 de BADAJOZ
Procedimiento de origen: ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 00000 [REDACTED]

Recurrente: [REDACTED]
Procurador: [REDACTED]
Abogado: [REDACTED]
Recurrido: MANUEL [REDACTED], FRANCISCO [REDACTED], ANTONIO [REDACTED]
[REDACTED], ALFONSO [REDACTED]
Procurador: MARTA PILAR GERONA DEL CAMPO, MARTA PILAR GERONA DEL CAMPO, MARTA PILAR GERONA DEL CAMPO
Abogado: FABRICIANO DE PABLOS O'MULLONY, FABRICIANO DE PABLOS O'MULLONY, FABRICIANO DE PABLOS O'MULLONY, FABRICIANO DE PABLOS O'MULLONY

SENTENCIA N° [REDACTED]

ILMOS. SRES...../

PRESIDENTE:

DON LUIS ROMUALDO HERNÁNDEZ DÍAZ-AMBRONA (PONENTE)

MAGISTRADOS:

DON FERNANDO PAUMARD COLLADO

DON JUAN MANUEL CABRERA LÓPEZ

=====
Recurso civil número [REDACTED]

Procedimiento ordinario [REDACTED].

Juzgado de 1ª Instancia número 2 de Badajoz.

=====

En la ciudad de Badajoz, a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED].

Visto en grado de apelación ante esta sección segunda de la Audiencia Provincial de Badajoz, el presente recurso civil dimanante del procedimiento ordinario [REDACTED] del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz; siendo parte apelante, [REDACTED] [REDACTED] representada por el procurador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] y defendida por [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]; y parte apelada, los hermanos don Manuel, don Francisco, don Antonio y don Alfonso [REDACTED] [REDACTED] representados por la procuradora doña Marta Gerona del Campo y defendidos por el letrado don Fabriciano de Pablos O'Mullony.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. El Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz, con fecha [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], dictó sentencia, cuya parte dispositiva dice así:

<<Que ESTIMANDO [REDACTED] la demanda interpuesta por la Procuradora Doña MARTA PILAR GERONA DEL CAMPO, en nombre y representación de Don MANUEL [REDACTED] [REDACTED] Don FRANCISCO [REDACTED] [REDACTED], Don ANTONIO [REDACTED] [REDACTED] y Don ALFONSO [REDACTED] [REDACTED], contra [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], representados por el Procurador [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], debo CONDENAR Y CONDENO a la sociedad demandada a abonar a los actores la cantidad de doscientos mil euros (200.000 €), según la indemnización pactada en el contrato de opción, más los intereses procesales. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

SEGUNDO. Contra la expresada resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por la representación de [REDACTED].

TERCERO. Admitido el recurso por el Juzgado, de conformidad con lo establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil se dio traslado a las demás partes personadas para que en el plazo de diez días presentaran escrito de oposición al recurso o, en su caso, de impugnación de la resolución apelada en lo que les resultara desfavorable.

CUARTO. Una vez formulada oposición por los hermanos don Manuel, don Francisco, don Antonio y don Alfonso [REDACTED] [REDACTED], se remitieron los autos a este Tribunal, previo emplazamiento de las partes; donde se formó el rollo de Sala y se turnó la ponencia, señalándose para deliberación y fallo el día 16 de diciembre de 2020, quedando los autos en poder del ponente para dictar sentencia en el plazo previsto en el artículo 465 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Ha sido ponente el magistrado don Luis Romualdo Hernández Díaz-Ambrona.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los hechos relevantes.

Como se desprende de las pruebas practicadas, constan sucintamente los siguientes:

i) [REDACTED], en el término municipal de San Vicente de Alcántara, era propietaria de dos fincas denominadas [REDACTED] con una superficie total de 385 hectáreas, inscritas en el Registro de la Propiedad número 2 de Badajoz, [REDACTED].

ii) El 27 de octubre de 2017 [REDACTED] celebró un contrato de opción de compra sobre las referidas fincas con los hermanos don Manuel, don Francisco, don Antonio y don Alfonso [REDACTED].

iii) En virtud de dicho contrato, se otorgó una opción de compra de la finca descrita, entregando en el momento de la firma del mismo una prima de 100.000 euros. Para ejercer la opción de compra, el precio se estableció en 1.200.000 euros, teniendo que hacerse efectiva en el plazo del día 15 al 30 de marzo de 2018.

iv) Concretamente, en su primer párrafo, la estipulación segunda del contrato expresaba lo siguiente: <<La opción de compra tendrá que hacerse efectiva en el plazo del 15 al 30 del mes de marzo del 2.018 y nunca antes de la mencionada fecha, para lo cual el optante deberá de comunicar en un plazo de 15 días antes de dicha fecha la decisión de ejercitar la opción de compra de la finca descrita. Una vez comunicada la decisión de compra se firmarán las escrituras correspondientes para formalizar la compraventa, salvo acuerdo

distinto y de conformidad entre ambas partes y serán firmadas las escrituras en el plazo del 1 al 15 de abril de 2.018>>.

v) La cláusula cuarta del contrato disponía lo siguiente: <<La parte OPTANTE perderá la opción de compra si no se realiza la escritura en los términos pactados y siempre que sea imputado a su acción u omisión>>.

vi) La cláusula quinta decía así: <<La parte CEDENTE tendrá que indemnizar a la OPTANTE con una penalización de 200.000 euros de prima si no realizara la operación en los términos pactados y siempre que sea imputado a su acción u omisión>>.

vii) El 14 de marzo de 2018 los hermanos [REDACTED] remitieron un burofax a [REDACTED] ejercitando el derecho de opción. La requirieron para otorgar la correspondiente escritura de compraventa entre el 1 y el 15 de abril de 2018. Se hizo constar que los compradores quedaban a la espera de que, a la mayor brevedad, se pusieran en contacto con ellos a los efectos de concertar notaría, hora y fecha para el otorgamiento de dicha escritura.

viii) [REDACTED] no atendió dicho requerimiento y se limitó, con fecha 3 de julio de 2018, a enviar un burofax comunicando la caducidad de la opción.

SEGUNDO. Motivo del recurso: error en la valoración de la prueba.

[REDACTED] pide la revocación de la sentencia de instancia para que, en su lugar, se desestime íntegramente la demanda.

En primer lugar, alega que los optantes tenían perfecto conocimiento de la documentación relativa a la finca rustica y la sociedad. Abunda en que fueron ellos quienes no quisieron firmar la compraventa.

Se argumenta que, según el contrato firmado por ambas partes, en ninguna de sus cláusulas se decía que la sociedad vendedora tuviera impedimento alguno para realizar la venta. Añade que la sociedad [REDACTED] aprobó un acuerdo el 17 de octubre de 2.018 para vender la finca. Aclara que fueron los optantes quienes se negaron a comprar. Reconoce que los hermanos [REDACTED] enviaron un burofax ejercitando la opción, pero lo cierto es que, llegado el momento, los compradores no quisieron firmar.

Se invoca la cláusula cuarta del contrato, según la cual la parte optante perdía la opción de compra si no se realizaba en los términos pactados.

Admite que, con posterioridad, vendieron la finca a un tercero, pero que fue así ante la reiterada negativa de los optantes de no firmar, al entender ellos que era inviable o imposible firmar la compraventa por culpa de la sociedad.

En fin, [REDACTED] sostiene que no se puede aplicar la cláusula quinta del contrato por la cual tenía que indemnizar a la parte optante con una penalización de 200.000 euros, si no se realizaba la operación en los términos pactados por su acción u omisión. Atribuye toda la responsabilidad a los compradores, que se negaron a firmar, caducando y venciendo los plazos acordados y estipulados en el contrato.

TERCERO. Alegaciones de los apelados.

Rechazan de plano el supuesto error en la valoración de las pruebas. Afirman que la opción se ejercitó en tiempo y forma. Y resaltan que [REDACTED] [REDACTED] no intentó siquiera el otorgamiento de la escritura pública.

Recuerdan que remitieron a la demandada un burofax ejercitando la opción de compra. Comunicado donde además solicitaron la fijación de día y hora para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Por tanto, mantienen que la frustración de la compraventa es responsabilidad exclusiva de [REDACTED] [REDACTED] Y es que hizo caso omiso a los requerimientos realizados por los actores, en tiempo y forma, con la finalidad de otorgar la escritura de venta.

Hacen ver además que [REDACTED] [REDACTED] terminó enajenando la finca objeto de contrato a un tercero. Circunstancia esta, dicen, que evidencia el incumplimiento del contrato.

CUARTO. Decisión del tribunal: el recurso debe desestimarse.

Debemos empezar recordando la naturaleza del contrato de opción. Aunque carece de una específica regulación en nuestro derecho, la doctrina del Tribunal Supremo ha declarado que constituye un convenio en virtud del cual una parte concede a otra la facultad exclusiva de decidir la celebración o no de otro contrato principal de compraventa, quedando sujeto a los pactos que libremente hayan estipulado las partes de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1255 del Código Civil. De ahí que sean las propias partes las que determinan

las condiciones en que la opción ha de entenderse ejercida y, en consecuencia, perfeccionado el contrato mediante el consentimiento prestado por el comprador que se une al adelantado por el vendedor mediante la concesión del derecho de opción.

La jurisprudencia lo ha concebido como el precontrato unilateral más típico que permite al optante decidir, dentro del plazo previsto, la puesta en vigor del contrato de compraventa (sentencias del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2000 y 5 de junio de 2003).

Según la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 2010, el precontrato de opción es aquel por el que una de las partes atribuye a la optante el derecho de decidir la puesta en vigor de un contrato en un concreto plazo. Recoge también que su efecto es poner en vigor el precontrato si el optante ejercita su derecho, pone en vigor el precontrato, corriendo la concedente con el deber jurídico de celebrarlo efectivamente.

Efectuadas estas consideraciones, poco podemos añadir a las acertadas conclusiones del juez de instancia. Y es que ha quedado probado de forma concluyente que los optantes ejercitaron su derecho en el plazo convenido. Comunicaron de forma fehaciente el ejercicio de la opción, extremo que ni siquiera se discute de contrario.

Sí, por burofax, notificaron en momento temporáneo que querían comprar e intimaron a la parte vendedora a que fijara notaría y día para otorgar la escritura de compraventa.

Sin embargo, [REDACTED] dio la llamada por respuesta. Se limitó a dejar pasar los meses y, finalmente, notificó que daba por caducado el ejercicio de la opción.

Nada más lejos de la realidad. El ejercicio de la opción fue temporáneo y, desde ese momento, la vendedora venía obligada a llevar a efecto la compraventa. Es muy revelador que la frustración de la venta coincidiese prácticamente en el tiempo con la enajenación de las fincas a un tercero.

Tenemos que insistir en que, una vez materializada la opción, el concedente se constituye en el deber de colaborar activamente a la formalización de la compraventa con objeto de poder transmitir el bien ofrecido en las condiciones pactadas (sentencia del Tribunal Supremo 67/2020, 3 de febrero).

En este caso, [REDACTED] lejos de colaborar se desentendió completamente. Y a ello no son óbice los correos electrónicos intercambiados por los letrados de las partes, que solo demuestran la existencia de un conflicto, pero nada más. La perfección del contrato por el ejercicio de la opción y la correlativa actitud pasiva de la parte vendedora, que no señaló lugar y día para el otorgamiento de la escritura, da perfecta idea de la responsabilidad de la demandada.

En fin, conforme a lo pactado en la cláusula quina del contrato de opción, por su conducta omisiva, [REDACTED] debe correr con la devolución de la prima duplicada.

QUINTO. Costas y depósito.

De conformidad con el artículo 398 de la de la Ley de Enjuiciamiento Civil, desestimado el recurso, las costas se

imponen a [REDACTED] [REDACTED] (artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Asimismo, declaramos la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Vistos los preceptos legales citados y los demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S. M. el Rey y por la Autoridad que nos concede la Constitución, pronunciamos el siguiente:

F A L L O

Primero. Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por [REDACTED] [REDACTED] contra la sentencia de [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Badajoz en el procedimiento ordinario [REDACTED] y, en consecuencia, confirmamos íntegramente dicha resolución.

Segundo. Las costas de esta alzada se imponen a la parte recurrente y declaramos la pérdida del depósito constituido para recurrir.

Notifíquese a las partes interesadas esta resolución y, con certificación literal a expedir por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia de esta Audiencia Provincial y del oportuno despacho, devuélvanse los autos originales al Juzgado de procedencia, para cumplimiento y ejecución de lo acordado. Archívese el original en el libro registro correspondiente de esta Sección.

Contra esta resolución no cabe recurso ordinario alguno. Solo se admitirán los recursos extraordinarios de casación por infracción procesal y de casación, si se fundan en los motivos

y supuestos previstos, respectivamente, en los artículos 469 (en relación con la disposición Final 16ª de la LEC) y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de los que conocerá la Sala de lo civil del Tribunal Supremo y que, en su caso, deberán interponerse por escrito ante este tribunal, en el plazo de los veinte días hábiles siguientes al de su notificación.

Conforme a la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ, la admisión a trámite del recurso precisará ingresar la cantidad de cincuenta euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Tribunal.

Así, por ésta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo de Sala, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.