



Roj: **STS 7352/2011** - ECLI: **ES:TS:2011:7352**

Id Cendoj: **28079110012011100751**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **25/10/2011**

Nº de Recurso: **1261/2007**

Nº de Resolución: **727/2011**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **RAFAEL GIMENO-BAYON COBOS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticinco de Octubre de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por doña Agueda contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Bizkaia el día catorce de marzo de dos mil siete, en el rollo de apelación 141/2006, dimanante de los autos de juicio ordinario 467/2004 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Getxo.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente doña Agueda, representada por el Procurador de los Tribunales don EVENCIO CONDE DE GREGORIO.

En calidad de partes recurridas han comparecido doña Gabriela y don Ruperto representados por el Procurador de los Tribunales don JORGE LAGUNA ALONSO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: LA DEMANDA Y SU ADMISIÓN A TRÁMITE

1. El Procurador don IBON BILBAO CABARCOS, en nombre y representación de don Ruperto y doña Gabriela, interpuso demanda contra doña Agueda

2. La demanda contiene el siguiente suplico:

SUPLICO AL JUZGADO: Que tenga por presentado este escrito, junto con sus documentos y copias; se sirva admitirlo; me tenga por personado y parte en la representación que ostento de D^{ña}. Gabriela y DON Ruperto, entendiéndose conmigo ésta y las sucesivas diligencias; y tenga por deducida DEMANDA DE JUICIO ORDINARIO contra D^{ña}. Agueda, y tras los trámites legales oportunas, se sirva en su día dictar sentencia, acogiendo alguna de los pedimentos siguientes:

a) Que se declare que al concurrir en la persona de la demandada, D^{ña}. Agueda, las dos cualidades contrapuestas de optante y oferente, se ha producida la extinción de su derecho en su porción correspondiente por la figura jurídica de la confusión en las obligaciones mancomunadas (artículo 1.194 Código Civil), acreciendo su tercera e igual parte en el derecho de opción otorgado por GESFORM MULTIMEDIA S.L.L., sobre el inmueble referido a los otros dos optantes, D^{ña}. Gabriela y Don Ruperto.

b) Que si se entiende que no es aplicable la confusión de derechos en la persona de D^{ña}. Agueda en los términos interesados en el párrafo anterior, se condene a esta Señora a ejercitar su derecho de opción de compra y a concurrir al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa sobre inmueble referido cuando al efecto sea notificada por esta parte, bajo apercibimiento de realizarla a su costa, en las condiciones establecidas en el Contrato de Opción y la correspondiente escritura de elevación a público del anterior contrato que han sido adjuntadas como DOCUMENTOS ...Y...



c) *Que si se entiende que no procede la condena en los términos interesados en el párrafo anterior, se condene a la demandada a ceder su tercera parte en el derecho de opción de compra en el inmueble referido a mis mandantes, mediante el precio abonado por la misma, que esta parte se compromete a abonarle en el momento oportuno.*

d) *Que si se entiende que no cabe ninguna de las pretensiones anteriores, y consecuentemente no se puede formalizar la oportuna escritura pública de compraventa se condene a la demandada a abonar a mis mandantes, en concepto de indemnización de daños y perjuicios la cantidad que resulte, comprensiva de los siguientes conceptos:*

Daño emergente: Consistente en el abono a cada uno de mis mandantes de la cantidad de 30.050,00 Euros, más los intereses legales de la citada cantidad desde la fecha de la formalización de la escritura pública de elevación a público de contrato privado de opción de compra (14 de febrero de 2.003) hasta la fecha de la entrega de la citada cantidad.

Lucro cesante: Consistente en el abono de la cantidad determinable en ejecución de sentencia, según la siguiente base: abonar a cada uno de mis mandantes la 1/3 parte del incremento de valor que haya podido experimentar el inmueble desde la formalización de la escritura pública de la opción de compra (256.300,00 Euros) hasta la fecha en que adquiera firmeza esta Sentencia, en la que, y a través de la oportuna ejecución, se procederá, por un perito tasador a determinar el valor que posee el inmueble.

e) *Con independencia de los anteriores pedimentos, se condene a la demandada a abonar a mis mandantes la cantidad de DOS MIL QUINIENTOS SETENTA Y CUATRO CON ONCE EUROS (2.574,11 Euros), más sus intereses, en concepto de pago de la tercera parte del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a la que resultaba obligada como sujeto pasivo, y que fueron abonados por mis mandantes.*

Con expresa imposición de costas a la parte demandada .

SEGUNDO: LA CONTESTACIÓN

3. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guetxo que la admitió a trámite, siguiéndose el trámite por el procedimiento de juicio ordinario con el número de autos 467/2004.

4. En los expresados autos compareció doña Agueda representada por la Procuradora de los Tribunales doña ICIAR ARCOCHA TORRES que contestó a la demanda y suplicó al Juzgado que dictase sentencia en los siguientes términos:

SUPLICO AL JUZGADO que teniendo por presentado este escrito y los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, por comparecido y parte en la representación que ostento y, por contestada la Demanda formulada contra mi representado, en tiempo y forma; y, previos los trámites procesales oportunos y el recibimiento del juicio a prueba que desde ahora intereso, se acuerde la indebida acumulación de acciones en la demanda y, en cualquier caso, dictar en su día Sentencia, por la que se absuelva a mi representada de cuantas peticiones se dirigen contra ella, con expresa imposición a la parte actora de todas las costas causadas.

TERCERO: LA SENTENCIA DE LA PRIMERA INSTANCIA

5. En los expresados autos 467/2004 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Guetxo recayó sentencia el día cinco de octubre de dos mil cinco cuya parte dispositiva es como sigue:

Que con parcial estimación de la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Bilbao en nombre y representación de D Ruperto y Doña Gabriela , debo condenar a la demandada DO Agueda a que abone solidariamente a los actores la cantidad de 2574,11 euros, más intereses legales desde la interpelación judicial y condena en las costas devengadas por esta pretensión, absolviendo a ésta de las restantes pretensiones instadas por lo actores, condenando a estos en las costas procesales devengadas por las mismas.

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de APELACIÓN ante la Audiencia Provincial de BIZKAIA (artículo 455 LECn).

El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de CINCO DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2)

CUARTO: LA SENTENCIA DE APELACIÓN

6. Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de doña Gabriela y don Ruperto , y seguidos los trámites ante la Sección quinta de la Audiencia Provincial de Bizkaia con el número de rollo 141/2007 , el día catorce de marzo de dos mil siete recayó sentencia cuya parte dispositiva es como sigue:



Que estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Bilbao Cabarcos, en nombre y representación de Gabriela y Ruperto, representados en esta alzada por la Procuradora Sra. Perea De la Tajada, contra la sentencia dictada el día 5 de octubre de 2005 por el Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Getxo, en los autos de Juicio Ordinario nº 467/04 a que este rollo se refiere; debemos revocar y revocamos parcialmente dicha resolución, y en su lugar dictar otra por la que estimando la demanda deducida por el Procurador Sr. Bilbao Cabarcos, en nombre y representación de Gabriela y Ruperto, contra Agueda, representada por la Procuradora Sra. Arcocha Torres, debemos condenar y condenamos a la demandada a:

.- ejercitar su derecho de opción de compra y a concurrir al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa sobre el inmueble de autos, cuando al efecto sea notificada por la parte actora, bajo apercibimiento de que de no hacerlo lo será a su costa, en las condiciones establecidas en el contrato de opción y en la correspondiente escritura de elevación a público del mismo.

.-y a que abone solidariamente a los actores la cantidad de 2.574,11 euros, más sus intereses legales desde la interpelación judicial.

Todo ello con expresa imposición a la parte demandada de las costas de la instancia y sin expresa imposición de las de esta alzada, debiendo cada parte soportar las suyas y las comunes, si las hubiera, por iguales partes. Devuélvanse los autos al Juzgado del que proceden con testimonio de esta sentencia para su cumplimiento. Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, definitivamente juzgado, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

QUINTO: EL RECURSO

7. Contra la expresada sentencia el Procurador de los Tribunales don JOSE MANUEL LOPEZ MARTINEZ, en nombre y representación de doña Agueda, interpuso recurso de casación con apoyo en los siguientes motivos:

SEXTO: ADMISIÓN DEL RECURSO

8. Recibidos los autos en esta Sala Primera del Tribunal Supremo se siguieron los trámites oportunos con el número de recurso de casación **1261/2007**.

9. Personada la recurrente bajo la representación del Procurador don EVENCIO CONDE DE GREGORIO, el día catorce de abril de dos mil nueve la Sala dictó auto cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

LA SALA ACUERDA :

1.- ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal D^a Agueda contra la Sentencia dictada, el día 14 de marzo de 2007, por la Audiencia Provincial de Vizcaya -Sección 5^a -, en el rollo de apelación nº 141/2006, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 467/2004 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Getxo.

2.- Y dese traslado de las actuaciones a la parte recurrida personada para que, si fuere procedente, formalice su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS

10. Dado traslado del recurso, el Procurador don JORGE LAGUNA ALONSO presentó escrito de impugnación con base en las alegaciones que entendió oportunas.

SÉPTIMO: SEÑALAMIENTO

11. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veintinueve de septiembre de dos mil once, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Gimeno-Bayon Cobos, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

NOTA PREVIA: Las sentencias que se citan son de esta Sala Primera del Tribunal Supremo si no se indica lo contrario.

PRIMERO: RESUMEN DE ANTECEDENTES

1. Hechos

12. Los hechos que ha tenido en cuenta la sentencia recurrida, integrados en lo menester, en lo que interesa a efectos de esta sentencia, muy en síntesis, son los siguientes:

1) El 14 de febrero de 2003 la compañía GESFORM MULTIMEDIA, S.L. otorgó una opción de compra sobre dos fincas de su propiedad "por terceras e iguales partes indivisas" a doña Agueda, doña Gabriela y don Ruperto.



2) El 25 de octubre de 2004 doña Gabriela y don Ruperto requirieron a doña Agueda , a fin de ejercitar el derecho de opción sin obtener respuesta alguna de la misma.

3) El 17 de noviembre de 2004, doña Gabriela y don Ruperto , comunicaron a GESFORM MULTIMEDIA, S.L. su voluntad de ejercitar la opción y que han requerido al efecto a doña Agueda .

2. Posición de las demandantes

13. Las demandantes, en lo que aquí interesa y muy en síntesis, sostuvieron que el derecho de opción era "indivisible" e interesaron la condena de doña Agueda a ejercitar su derecho de opción y concurrir al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

14. También suplicaron la condena a pagar la cuotaparte del impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados devengado por el otorgamiento de la opción y pagado exclusivamente por las demandantes.

3. Posición de la demandada

15. La demandada mantuvo que el derecho de opción era "divisible" y que nada impedía a las demandantes ejercitar el derecho por la cuota a ellos asignada en el contrato de 14 de febrero de 2003.

16. Asimismo sostuvo que no procedía la condena a pagar la cuotaparte del impuesto.

4. La sentencia de la primera instancia

17. La sentencia de la primera instancia:

1) Desestimó la petición de condena a ejercitar la opción.

2) Condenó a la demandante al pago de la cuotaparte del impuesto de transmisiones y actos jurídicos documentados devengado por el otorgamiento de la opción.

5. La sentencia de la segunda instancia

18. Impugnada la sentencia tan solo por los demandantes, por lo que devino firme la condena al pago de la cuotaparte del impuesto, la sentencia de la segunda instancia estimó el recurso y, revocando la sentencia de la primera instancia en el extremo impugnado, condenó a la demandada a ejercitar el derecho de opción

6. El recurso

19. Contra la expresada sentencia doña Agueda interpuso recurso de casación con base en los motivos que seguidamente analizaremos.

20. Razones sistemáticas aconsejan tratar en primer término el segundo de los motivos del recurso.

SEGUNDO: SEGUNDO MOTIVO DEL RECURSO

1. Enunciado y desarrollo del motivo

21. El segundo motivo del recurso se enuncia en los siguientes términos:

Por infracción de los artículos 1281 y concordantes del Código Civil, así como la jurisprudencia y doctrina relativa a los mismos, en cuanto que la interpretación de los contratos corresponde a los juzgadores de instancia, estando vedada su interpretación a instancias superiores.

22. En su desarrollo la recurrente afirma:

1) Que la sentencia de la primera instancia sostuvo que se trataba de un contrato "mancomunado", no solidario, y "divisible", por lo que no se podía obligar a la recurrente a ejercitar la opción por el tercio asignado en el contrato.

2) Que la sentencia de apelación, al sostener la indivisibilidad de la opción, vulnera la doctrina contenida en las sentencias de esta Sala de 23 de Mayo de 1.990 , 128/1998 de 19 de febrero , 451/1998 de 20 de mayo , 515/1998 de 1 de junio, que transcribe en parte para concluir que *"la interpretación del contrato correspondía exclusivamente al Juzgado de Primera Instancia"*.

2. Valoración de la Sala

23. Con independencia de que dos de las cuatro sentencias que cita la recurrente en los fragmentos que transcribe en el motivo nada tienen que ver con la cuestión planteada -las sentencia 451/1998 de 20 de mayo y 515/1998, de 1 de junio se refieren a la existencia del contrato y no a su interpretación-, el motivo deviene inadmisibles por las razones que se indicarán.

2.1. *La exigencia de precisión en el recurso.*



24. La función que cumple el recurso de casación en nuestro sistema, es determinante de que la doctrina jurisprudencial sea constante en vedar la referencia a preceptos "concordantes" o "siguientes", y expresiones similares para fundamentar un recurso de casación, ya que crea inseguridad en torno a la norma que se pretende infringida, pues no se sabe cuál es de modo específico, sin que la Sala pueda suplir las deficiencias de la parte e indagar cual pueda ser la norma que el recurrente crea vulnerada, ya que la casación no constituye una tercera instancia (en este sentido, entre otras muchas, sentencias 433/2009, de 15 junio , 632/2010, de 5 de octubre , y 782/2010, de 22 de noviembre).

2.2. Alcance del artículo 1281 del Código Civil .

25. El artículo 1281 del Código Civil eleva a la condición de norma jurídica de interpretación de los contratos la regla de inferencia probabilística o de la normalidad "id quod plerumque accidit" (lo que acontece en la mayoría de los casos), de tal forma que para la investigación de la voluntad común de los contratantes el intérprete en general debe partir de que lo que estos claramente expresaron querer, coincide con lo que realmente querían, pero en modo asigna a los órganos de primera instancia la competencia exclusiva para interpretarlos.

2.3. Ámbito de la segunda instancia.

26. Previsto en el artículo 456.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que *"En virtud del recurso de apelación podrá perseguirse, con arreglo a los fundamentos de hecho y de derecho de las pretensiones formuladas ante el tribunal de primera instancia, que se revoque un auto o sentencia y que, en su lugar, se dicte otro u otra favorable al recurrente, mediante nuevo examen de las actuaciones llevadas a cabo ante aquel tribunal y conforme a la prueba que, en los casos previstos en esta Ley, se practique ante el tribunal de apelación"* y en el 465.5 que *"El auto o sentencia que se dicte en apelación deberá pronunciarse exclusivamente sobre los puntos y cuestiones planteados en el recurso y, en su caso, en los escritos de oposición o impugnación a que se refiere el artículo 461 . La resolución no podrá perjudicar al apelante, salvo que el perjuicio provenga de estimar la impugnación de la resolución de que se trate, formulada por el inicialmente apelado"*, como indica el apartado XIII de la Exposición de Motivos de la Ley de Enjuiciamiento Civil *"La apelación se reafirma como plena revisión jurisdiccional de la resolución apelada"*, por lo que nuestro sistema se adscribe al de aquellos que configuran la apelación como una segunda instancia con limitaciones en materia de prueba y aportación de hechos, de tal forma que si bien no existe un "nuevo juicio" si se produce un "nuevo enjuiciamiento" sobre el mismo objeto bien que dentro de los límites fijados por el recurso de acuerdo con la regla tantum devolutum quantum appellatum y la prohibición de la reformatio in peius, lo que, a la postre, *"atribuye la valoración de la prueba y la interpretación de los contratos a los tribunales de primera y de segunda instancia -estos con plenitud de jurisdicción tanto respecto de la valoración de la toda la prueba, incluida la testifical, y fijación de los hechos, como en relación con la aplicación del Derecho dentro de los límites fijados por el principio "tantum devolutum quantum appellatum"-, limitando el control del tribunal de casación a los supuestos de arbitrariedad o falta de lógica"* (sentencia 344/2010, de 9 de junio , y en idéntico sentido sentencias 798/2010 de 10 diciembre y 189/2011 de 30 marzo).

3. Desestimación del motivo

27. La aplicación de las reglas expuestas conduce al rechazo del motivo que:

- 1) No identifica con precisión cuál es la norma en la que pretende sustentar la impugnación de la sentencia recurrida.
- 2) La única norma que alude de forma expresa en el motivo no tiene nada que ver con la argumentación desarrollada en el mismo.
- 3) Confunde lamentablemente la atribución de la función interpretativa a la "instancia" con la asignación de la misma a la "primera instancia".

TERCERO: PRIMER MOTIVO DEL RECURSO

1. Enunciado y desarrollo del motivo

28. El primero de los motivos del recurso se enuncia en los siguientes términos:

Por infracción del artículo 1137 y 1138 del Código Civil y concordantes.

29. En su desarrollo la recurrente afirma:

- 1) Que el derecho era divisible ya que cada uno de los optantes podía transmitir su derecho.
- 2) Que no es aplicable la tesis sostenida en la sentencia de esta Sala de 6 de noviembre de 1989 .
- 3) Que es aplicable la doctrina contenida en la sentencia de 4 de abril de 1987 .



4) Que los demandantes no ejercitaron su derecho de opción de compra de los dos tercios de la propiedad indivisa del inmueble.

2. Valoración de la Sala

2.1. Divisibilidad de las obligaciones vs. titularidad subjetiva plural

30. Ante todo conviene significar que la recurrente confunde la solidaridad y la mancomunidad de las obligaciones reguladas en los artículos 1137 y 1138 del Código Civil con su divisibilidad o indivisibilidad regulada en los artículos 1149 a 1151 del propio código .

2.2. El control de la interpretación de los contratos.

31. Pero es que, además, al amparo de la libertad que el artículo 1255 del Código Civil atribuye a los particulares para configurar sus relaciones, cabe la indivisibilidad convencional de obligaciones natural y legalmente divisibles, y en el presente caso, afirmado por la sentencia recurrida que la opción fue querida como indivisible sin perjuicio de la atribución de cuotas a nivel interno entre los optantes, dando lugar a un crédito de titularidad conjunta en la que todos los titulares del derecho debían concurrir para ejercitar el derecho, como afirmamos en la sentencia 298/2011 de 3 de mayo , reproduciendo la 863/2010, de 27 diciembre , "es constante la doctrina de esta Sala en el sentido de que la interpretación de los contratos es una facultad propia de los tribunales de instancia , que ha de ser mantenida en casación salvo que resulte ilógica o absurda, o viole directamente una norma jurídica que impusiera determinada interpretación, pues no se trata de obtener mediante el recurso de casación -que no es una tercera instancia - un pronunciamiento que opte por la mejor de las interpretaciones posibles, considerando que no es tal la seguida por la sentencia impugnada, sino de corregir aquélla que constituya una clara vulneración del ordenamiento jurídico".

3. Desestimación del motivo

32. Lo expuesto aboca al fracaso del motivo que parte de una interpretación del contrato diametralmente opuesta a la mantenida por la sentencia recurrida.

33. A lo expuesto cabe añadir que:

1) No es aplicable a contrario sensu la tesis mantenida en la sentencia de esta Sala de 6 de noviembre de 1989 , que se limita a razonar que la inscripción registral de la opción no desvirtúa su naturaleza personal y que en el caso concreto, dadas las circunstancias concurrentes, el derecho no era divisible, pero en modo alguno autoriza a deducir que en otras circunstancias el derecho siempre se configura como divisible.

2) El supuesto litigioso nada que ver con el decidido en la sentencia de 4 de abril de 1987 -que la parte sin justificación conocida alguna reproduce en su integridad, incluyendo los antecedentes de hecho y la totalidad de los fundamentos- en la que eran plurales las concedentes, pero solo existía una optante - *la figura contractual de la opción, no regulada específicamente en el Código, pero sí reconocido su aspecto registral en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario (...) constituyendo, por tanto, sus elementos principales, referidos a la opción de compra: la concesión al optante de la decisión unilateral respecto a la realización de la compra, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición, y la determinación del plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de una prima; elementos todos y cada uno de ellos concurrentes en el convenio de fecha 16 de julio de 1964, pues en el mismo las Sras. Jacinta . conceden, de un modo exclusivo, a la Sra. Marisa . la facultad de llevar a efecto la compra del local, por el precio convenido de 500.000 pesetas, y en la fecha del mes de Enero del año 1969...*

CUARTO: TERCER MOTIVO DEL RECURSO DE CASACIÓN

1. Enunciado y desarrollo del motivo

34. El tercer motivo del recurso de casación se enuncia en los siguientes términos:

Por infracción de la jurisprudencia relativa al Contrato de Opción.

35. En su desarrollo la recurrente afirma que el derecho de opción atribuye al optante la facultad de ejercitar la misma, por lo que la condena a su ejercicio equipara la opción a la promesa de venta.

2. Valoración de la Sala

2.1. La "facultad" del optante.

36. No le falta razón a la recurrente cuando afirma que, a diferencia de la promesa de venta, el contrato de opción atribuye a la optante la facultad de ejercitar o no el derecho concedido, pronunciándonos en este sentido, entre otras muchas, en la sentencia 543/2008, de 17 de junio , que afirma: "*en la opción, una parte atribuye a otra un derecho que permite a esta última decidir, dentro de un determinado período de tiempo y*



unilateralmente, la puesta en vigor del contrato; y la 552/2010, de 17 de septiembre que con cita de la 638/2008, de 2 julio, define a la opción como "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, que habrá de realizarse en un plazo cierto, y en unas determinadas condiciones, pudiendo también ir acompañado del pago de una prima por parte del optante, constituyendo sus elementos principales: la concesión a éste (al optante) del derecho a decidir unilateralmente respecto a la realización de la compraventa, la determinación del objeto, el señalamiento del precio estipulado para la futura adquisición y la concreción de un plazo para el ejercicio de la opción, siendo por el contrario elemento accesorio el pago de la prima"; y en la 257/2011, de 6 de abril que afirma 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".

2.2. La titularidad colectiva de la opción.

37. Ahora bien, el litigio se ha desarrollado exclusivamente en el ámbito de las relaciones internas entre quienes intervinieron en el contrato como "optantes", y así lo expresa de forma clara la sentencia recurrida que en el fundamento de derecho tercero precisa que la respuesta a la cuestión litigiosa debe hallarse no en el régimen del contrato de opción, sino en el de las relaciones internas entre las litigantes "la respuesta a esta situación debe darse considerando la relación interna entre las partes optantes....surge una situación de comunidad de derechos".

38. La sentencia recurrida, en consecuencia:

- 1) Se pronuncia única y exclusivamente en el marco de las relaciones internas de los cotitulares de la opción.
- 2) En dicho ámbito declara que la conducta de la recurrente no está amparada en la buena fe, por lo que condena a la recurrente a integrar la voluntad colectiva.
- 3) No afecta para nada ni a la concedente que no ha sido llamada al pleito, ni a la eventual eficacia del ejercicio del derecho frente a la misma.

2.3. Desestimación del motivo.

39. El rigor formal exigible en casación y el respeto al derecho de contradicción de la contraparte impide que nos pronunciemos sobre la inimpugnada interpretación de la normativa aplicada por la sentencia recurrida como *ratio decidendi* de la controversia, y es determinante de la desestimación del motivo.

QUINTO: COSTAS

40. Procede imponer las costas del recurso a la recurrente, de acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Primero: Desestimamos el recurso de casación interpuesto por doña Agueda, representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don EVENCIO CONDE DE GREGORIO, contra la sentencia dictada por la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Bizkaia el día catorce de marzo de dos mil siete, en el rollo de apelación 141/2006, dimanante de los autos de juicio ordinario 467/2004 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Getxo.

Segundo: Imponemos a la expresada recurrente doña Agueda las costas causadas por el recurso de casación que desestimamos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. -Firmado y Rubricado.- **Juan Antonio Xiol Rios.- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Encarnacion Roca Trias.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.** - PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Rafael Gimeno-Bayon Cobos**, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.