



Roj: **STS 360/2007 - ECLI:ES:TS:2007:360**

Id Cendoj: **28079110012007100046**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/01/2007**

Nº de Recurso: **524/2000**

Nº de Resolución: **41/2007**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 11862/1999,**  
**STS 360/2007**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Enero de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio de menor cuantía nº 648/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Barcelona; cuyo recurso fue interpuesto por Supermercats Supeco S.L. (en virtud de fusión por absorción de Comodisa Compañía Moderna de Distribución, S.A.), representado por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Codes Feijoo y defendido por el Letrado Sr. Manzano, Col. 18843; siendo parte recurrida doña Carmela , don Jesús Carlos y doña Flora , representados por el Procurador de los Tribunales don José Luis Ferrer Recuero y defendidos por el Letrado don Agustín Tomé Fernández; doña Marisol , representada por el Procurador de los Tribunales don José Manuel de Dorremochea Aramburu y sin que conste la identidad del Letrado que firma el escrito; doña Verónica , representada por el Procurador de los Tribunales don José Manuel de Dorremochea Aramburu, sin que tampoco conste la identidad del Letrado que firma el escrito.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Comodisa, Compañía Moderna de Distribución, S.A. contra don Carlos Manuel -conocido por Ramón , doña Marisol , los herederos del Sr. Ramón , y la herencia yacente de Carlos Manuel - Ramón .

1.- Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia declarando: "... A) Cumplida por parte de mi mandante con todas sus obligaciones derivadas de la compraventa mediante la consignación que se efectúa a través de Otrosí a esta demanda y.- B) Que los demandados deben de cumplir con su obligación de elevar a pública la compraventa de la finca optada, y descrita en el Hecho Primero de la demanda, debiendo otorgar cuantos documentos públicos o privados sean necesarios para elevar a pública la venta así como para permitir su inscripción en el Registro de la Propiedad otorgando, en tal sentido, cuantos documentos previos, aclaratorios o subsanatorios puedan ser precisos, con la advertencia de que si no lo hicieran se otorgarán judicialmente a sus costas de la forma que prevé la Ley en ejecución de Sentencia.- Y en su virtud condenar a los demandados a: - 1º ) Estar y pasar por las anteriores declaraciones, y 2º) Otorgar toda la documentación pública necesaria para elevar a pública la venta y obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad, y 3º) Al pago de las costas."

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de doña Marisol contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente



para concluir solicitando que se dicte, "... Sentencia desestimatoria en cuanto hace referencia a la demandada, declarando haber cumplido ésta todos los requisitos legales y contractuales pactados, disponiendo la entrega del precio pactado y ofrecido por la compradora, con expresa condena en costas a la parte actora."

3.- Por providencia de 29 de noviembre de 1995 se tuvo por formulada en tiempo y forma demanda de ampliación de la anterior contra los demandados herederos o herencia yacente de don Ramón (fallecido) y contra doña Marisol, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara sentencia "... estimando la demanda inicial y la presente demanda de ampliación en la que se declare: 1.- Que en virtud de haber ejercitado mi mandante, en tiempo y forma, el derecho de opción de compra establecido a su favor así como de haberse producido tradición de la finca vendida, mi mandante COMODISA COMPAÑIA MODERNA DE DISTRIBUCION, S.A. es dueña y plena propietaria del resto de la finca registral nº 10.961 del Registro de la Propiedad de Valls y que se describe en el hecho Primero de la demanda inicial así como en la escritura otorgada el día 3/5/1.995 ante el Notario de Barcelona D. José Luis Perales Sanz bajo nº 1132 de su protocolo y que se ha acompañado de documento nº 8 de la demanda inicial.- 2.- Que mi mandante ha cumplido con sus obligaciones a tenor del contrato de compraventa mediante el ingreso efectuado por mi mandante al instar la demanda inicial de la suma de 105.000.000,- ptas. a disposición de quien tenga derecho a cobrarla.- 3.- Que los demandados, o aquellos demandados que proceda según derecho, están obligados a otorgar a favor de mi mandante la documentación precisa que permita la inscripción de la finca vendida a favor de COMODISA COMPAÑIA MODERNA DE DISTRIBUCIÓN, S.A. en el Registro de la Propiedad de Valls, o en su caso, declarar que las escrituras otorgadas, documentos nº 8 y nº 9 de la demanda inicial, son plenamente válidas y eficaces y por lo tanto ordenar a la Il. Sra. Registradora de la Propiedad de Valls su inscripción como título de propiedad de mi mandante en los libros a su digno cargo.- 4.- Que en caso de que los demandados no quisieran o no pudieran, incluso en caso de repudiación de la herencia del Sr. Ramón, otorgar la documentación precisa para la inscripción de la finca a nombre de COMODISA, COMPAÑIA MODERNA DE DISTRIBUCION, S.A. en el Registro de la Propiedad de Valls dicha documentación será otorgada por el Juez en ejecución de la Sentencia que se dicte en el presente procedimiento, documentación que se otorgará de conformidad a los pactos de la compraventa realizada.- Y en su virtud condenar a los demandados a: a) Estar y pasar por las anteriores declaraciones.- b) Cumplir el contrato de venta otorgando al efecto cuantos documentos públicos o privados de todo tipo, así como efectuar cuantas ratificaciones, actuaciones, cobros y pagos sean precisos, hasta conseguir la inscripción de la finca vendida a nombre de COMODISA, COMPAÑIA MODERNA DE DISTRIBUCION, S.A. en el Registro de la Propiedad de Valls de forma que mi mandante aparezca inscrita como dueña y propietaria de la finca con apercibimiento de que si no lo hicieran tales documentos serán otorgados por el Juez en ejecución de la Sentencia que se dicte en el presente procedimiento, o en su caso ordenando a la Registradora de la Propiedad la inscripción de los títulos otorgados.- c) Al pago de las costas."

4.- La representación procesal de doña Marisol contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que se desestimen "... las demandas en cuanto se refiere a mi principal, declarando ajustada a derecho la actuación de la misma en su calidad de apoderada de Don Ramón, y condenando expresamente a la actora al pago de los gastos y costas ocasionados en cuanto hace referencia a mi mandante."

La representación procesal de doña Verónica, viuda Ramón contestó asimismo la demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó aplicables, y terminó suplicando al Juzgado que dicte, "... en su día Sentencia desestimatoria de la demanda, ordenando el pago del precio pactado, con sus intereses desde la fecha prevista para el cumplimiento, y con expresa imposición de las costas a la parte actora."

La representación procesal de doña Carmela, doña Flora y don Jesús Carlos, contestó la demanda, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación suplicó al Juzgado, "... se sirva dictar Sentencia en la que se desestime íntegramente la demanda rectora de estos autos, con expresa imposición a la actora de las costas ocasionadas por la tramitación de este litigio."

5.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que, propuesta por las partes, fué declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

6.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 29 de diciembre de 1997, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por SUPERMERCATS SUPECO S.L. contra D<sup>a</sup> Carmela, D<sup>a</sup> Verónica, DON Jesús Carlos, D<sup>a</sup> Flora Y D<sup>a</sup> Carmela, debo absolver y absuelvo a los demandados de los pedimentos perseguidos en la demanda interpuesta, con imposición de las costas a la parte actora."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación Supermercats Supeco, S.L. (antes Comodisa, Cía. Moderna de Distribución, S.A.), y sustanciada la alzada, la Sección Decimotercera de la



Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 11 de noviembre de 1999 , cuyo Fallo es como sigue: "Que desestimando el recurso de apelación formulado por la entidad mercantil SUPERMERCATS SUPECO, S.L., como sucesora por absorción de la inicial actora COMODISA, COMPAÑÍA MODERNA DE DISTRIBUCION S.A., contra la sentencia dictada en los autos de que este rollo dimana, confirmamos dicha resolución, por los consignados fundamentos, con expresa imposición de las costas de esta alzada a la apelante."

TERCERO.- El Procurador de los Tribunales don Eduardo Codes Feijoó, en nombre y representación de Supermercats Supeco S.L. (que absorbió a la inicial actora Compañía Moderna de Distribución S.A) formalizó recurso de casación, que funda en cinco motivos. Los cuatro primeros, todos ellos amparados en el artículo 1.692-4º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncian, respectivamente, la infracción de los artículos 1.124, 1.253, 1.257, 1.279 y 1.280, todos del Código Civil ; infracción del artículo 1.176 del Código Civil y de la jurisprudencia; infracción del artículo 1.258 del Código Civil , en relación con los artículos 1.256, 1.278 y 1.279 , y de la jurisprudencia; e infracción del artículo 609 del mismo código y de la doctrina jurisprudencial que lo interpreta. El quinto motivo aparece formulado al amparo del nº 3 del artículo 1.692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil y denuncia la infracción del artículo 359 de la misma ley por incongruencia interna de la sentencia recurrida.

CUARTO.- Admitido el recurso y dado traslado del mismo a los demandados recurridos, se opusieron al mismo por escrito.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 15 de enero de 2007, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO SALAS CARCELLER

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Constituyen hechos básicos, que la Audiencia considera acreditados, para la comprensión de lo que se discute en el presente litigio, los siguientes:

a) En fecha 4 de octubre de 1994, mediante documento privado de tal fecha elevado a escritura pública el mismo día, se concedió opción de compra por don Carlos Manuel , conocido como Ramón , representado por doña Marisol , con poder otorgado por el primero, a favor de la inicial demandante Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa) y por un plazo de cinco meses, sobre la siguiente finca: Pieza de tierra situada en el término municipal de Valls, Partida "Fornás", de 2.841 metros cuadrados según el Resgistro y 3.721 metros cuadrados según el Catastro, compuesta de un edificio destinado a fábrica y solar, que linda, al Norte, con finca propiedad de Incasol; al Sur, con la finca segregada; al Este, con el camino de Fornás; y al Oeste, con la calle Francesc Goma y Ferrán.

b) Como precio de la opción se fijó la cantidad de 10.000.000 pesetas, satisfecho en el acto por la entidad optante, el cual se aplicaría al total de la venta que se fijaba en 115.000.000 pesetas, cuyo resto habría de satisfacerse en el momento de otorgamiento de la escritura pública de compraventa que, en caso de ejercicio de la opción, habría de formalizarse el día 10 de abril de 1995.

c) La comunicación sobre el ejercicio del derecho de opción había de efectuarse a la mandataria doña Carmela en el domicilio de la misma fijado en el contrato.

d) El día 10 de diciembre de 1994, dentro del plazo fijado para el ejercicio de la opción, falleció el mandante don Carlos Manuel .

e) En fecha 1 de marzo de 1995, una vez fallecido el Sr. Ramón , la optante Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa) remitió al domicilio de la apoderada la notificación del ejercicio del derecho de opción concedido, poniendo en conocimiento de ésta la hora y Notaría fijada para la formalización de la escritura pública de compraventa señalada para el 10 de abril de 1995.

f) El día 3 de marzo siguiente, la mandataria doña Carmela acusó recibo de dicha comunicación participando a la optante el fallecimiento del Sr. Ramón y afirmando que esperaba poder otorgar la escritura correspondiente con amparo en lo previsto en el artículo 1.718 del Código Civil .

g) El día 31 de marzo del mismo año, la apoderada pone en conocimiento de la optante que el Notario designado no aceptaba el otorgamiento de la escritura por su parte al haber fallecido el Sr. Ramón y, en consecuencia, haberse extinguido el mandato. No obstante, el representante de Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa) compareció en la Notaría en tal fecha haciendo entrega al Notario de cheque comprensivo del precio restante (105.000.000 pesetas) para su ofrecimiento a los ignorados herederos o herencia yacente del



Sr. Ramón en los domicilios de apoderada y poderdante que figuran en el contrato, requiriéndoles para el otorgamiento de la escritura con entrega del cheque a quien corresponda.

h) El mismo día 31 de marzo, la actora es requerida por mandatario verbal de la Sra. Marisol al objeto de otorgar la escritura ante un notario de Valls, sin que compareciera para ello el representante de la Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa).

i) El día 3 de mayo de 1995, la Sra. Marisol, afirmando su voluntad de llevar a cabo el mandato conferido, sin que los herederos del Sr. Ramón se hubieran opuesto a ello, procedió a otorgar unilateralmente escritura de segregación y venta pendiente de aceptación por la parte compradora, según las condiciones pactadas en el documento de opción de compra.

j) En respuesta a ello, el legal representante de Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa), mediante escritura de 2 de junio de 1995, manifestó que, no obstante mantener sus dudas sobre la capacidad de la Sra. Marisol para formalizar la compraventa en escritura pública, acepta la venta siempre que el Registro de la Propiedad acepte llevar a cabo la inscripción correspondiente, requiriendo al Notario para conservar el depósito de 105.000.000 pesetas para su entrega a la persona o personas que proceda una vez se acredite la inscripción, siendo rechazada la aceptación con tal condicionamiento por la Sra. Marisol mediante nueva escritura de manifestaciones de 14 de junio de 1995.

SEGUNDO.- La actora inicial, Compañía Moderna de Distribución S.A., hoy absorbida por la recurrente Supermercats Supeco S.L. interpuso entonces la presente demanda de juicio declarativo de menor cuantía contra don Carlos Manuel, conocido como Ramón, doña Marisol, así como contra los herederos o herencia yacente del primero, interesando que se dictara sentencia por la que se condenara a los demandados a elevar a escritura pública la compraventa perfeccionada mediante el ejercicio del derecho de opción, debiendo los demandados otorgar toda la documentación necesaria para elevar a pública la venta y obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad, con la advertencia de que si no lo hicieran, se otorgaría judicialmente y a su costa en ejecución de sentencia. A la demanda se acompañó justificante de haber ingresado a resultados del pleito la cantidad de 105.000.000 pesetas en concepto de precio pendiente.

Con fecha 7 de agosto de 1995, la actora amplió la demanda contra los mismos demandados en ejercicio de la acción de dominio sobre la finca objeto de la opción por haber tomado ya posesión de la misma, interesando que se declarara a Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa) como dueña y plena propietaria de la finca litigiosa.

Los demandados se opusieron a la demanda, compareciendo en su condición de herederos del Sr. Ramón, doña Verónica, don Jesús Carlos, doña Flora y doña Carmela, y seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Barcelona dictó sentencia de fecha 29 de diciembre de 1997 por la que desestimó la demanda, absolviendo a los demandados con imposición de costas a la parte actora. Recurrida que fue en apelación por la entidad Supermercats Supeco S.L., que había absorbido a la inicial demandante Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa), la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Decimotercera), desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia de primera instancia, con imposición de costas de la alzada a la parte apelante.

Frente a esta última resolución recurre en casación la parte actora Supermercats Supeco S.L.

TERCERO.- El primer motivo del recurso, amparado en el ordinal 4º del artículo 1.692 de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia la infracción de los artículos 1.124, 1.253, 1.257, 1.279 y 1.280, todos ellos del Código Civil, así como de la jurisprudencia que los interpreta.

La Audiencia Provincial, que confirmó la sentencia dictada por el Juzgado, mantiene la desestimación de la demanda y, aceptando que la venta se había perfeccionado mediante el ejercicio del derecho de opción, considera que la mercantil optante no había satisfecho el precio a la parte vendedora condicionando indebidamente su aceptación de la escritura de venta que unilateralmente había otorgado la mandataria Sra. Marisol en nombre del Sr. Ramón, una vez fallecido éste, a la circunstancia de que la transmisión pudiera ser inscrita en el Registro de la Propiedad, pues ello, según razona, no se había previsto en el momento de suscribir el documento de opción.

Tal argumentación no puede ser compartida, ya que los contratos, según dispone el artículo 1.258 del Código Civil, obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. La posibilidad de acceso al Registro de la Propiedad mediante la oportuna inscripción del negocio jurídico de compraventa perfeccionado es un derecho del comprador al que puede condicionar el pago del precio, máxime cuando, como sucede en el caso presente, la negativa del Registrador a la inscripción venía motivada por considerar que quien otorgaba



la escritura como vendedora no estaba facultada para ello por estar extinguidos los poderes en cuya virtud actuaba con anterioridad.

En definitiva, la sentencia impugnada ha infringido lo dispuesto en los artículos 1.279 y 1.280, en relación con el 1.124 y 1.257 del Código Civil, al desestimar la acción dirigida a obligar, bien a la mandataria o bien a los herederos del Sr. Ramón, a elevar a escritura pública la venta ya perfeccionada, pues el artículo 1.279 establece que «si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez», y el artículo 1.280-1º dispone que deberán constar en documento público «los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles». De ahí que ejercida por la parte demandante la acción prevista en el citado artículo 1.279 del Código Civil tanto frente a la mandataria, para el supuesto de que se entendiera que está facultada para ello, como frente a los herederos del vendedor, siendo válido el contrato de compraventa celebrado, la acción habrá de prosperar frente a uno u otro y han quedado infringidos los artículos citados al no pronunciarse la Audiencia en tal sentido y desestimar, por el contrario, la demanda.

Por ello ha de acogerse este primer motivo, lo que determina, según lo dispuesto en el artículo 1.715.1.3º de la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, que esta Sala asuma la instancia y resuelva lo que corresponda dentro de los términos en que aparezca planteado el debate.

CUARTO.- De lo anteriormente razonado se desprende la necesaria estimación de lo solicitado inicialmente en la demanda en cuanto que, como ya se adelantó, se limita la misma a ejercer el derecho que a todo comprador de un bien inmueble confiere el artículo 1.279 del Código Civil.

De la relación de hechos acreditados que se contiene en el anterior fundamento primero se desprende la clara intención de la parte actora no sólo en cuanto al ejercicio del derecho de opción -lo que hizo en tiempo y forma hábil, según lo previsto por las partes- sino también en lo que se refiere a la realización de los actos posteriores para la consumación de la venta como son el otorgamiento de escritura pública y el pago del precio pendiente. Si ello no pudo realizarse, no fue por una falta de actuación imputable a la parte vendedora que, además, como también se dijo, estaba facultada para exigir que la escritura se otorgara por quien estuviera legalmente facultado para ello, tras el fallecimiento del vendedor Sr. Ramón, asegurando que la transmisión sería inscribible en el Registro de la Propiedad.

Carece de sentido la afirmación de que la mandataria no estaba facultada para conceder la opción, sino únicamente para llevar a cabo la compraventa, en tanto que aquella primera posibilidad debe entenderse comprendida en la segunda y así se concedió la opción por la mandataria en términos beneficiosos para el mandante al establecerla por un plazo de cinco meses, por precio cuya adecuación no se ha discutido y con la percepción anticipada de la cantidad de 10.000.000 pesetas imputable al precio. Igualmente el ejercicio de la opción por la optante se realizó en forma correcta en cuanto dirigió la oportuna comunicación a la propia mandataria según lo previsto en el contrato de 4 de octubre de 1994; comunicación que produce efecto aun cuando en su fecha (1 de marzo de 1995) el mandante hubiera fallecido.

Únicamente resta por determinar a cuál de los demandados corresponde la obligación de elevación a escritura pública de la compraventa ya perfeccionada. Se ha discutido en el proceso si la mandataria estaba facultada para otorgar la escritura pública de venta, una vez fallecido el mandante, en virtud de lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 1.718 del Código Civil, según el cual «debe también -el mandatario- acabar el negocio que ya estuviere comenzado al morir el mandante, si hubiere peligro en la tardanza». Dicha norma, establecida en beneficio de la comunidad hereditaria del mandante fallecido, ha de interpretarse restrictivamente en cuanto supone el ejercicio por el mandatario de facultades que se han extinguido al haber finalizado el mandato por la causa prevista en el artículo 1732-3º del Código Civil, y habrá de referirse únicamente a los supuestos de urgencia en la actuación para evitar que la extinción del mandato suponga la ineficacia del negocio comenzado. No ocurre así cuando, como en el caso, se trata del cumplimiento de la forma "ad probationem" prevista por la ley -en este caso la elevación a escritura pública del negocio ya perfeccionado- para lo que han de entenderse legitimados únicamente los herederos del mandante fallecido que, según dispone el artículo 661 del Código Civil, suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones. Es por ello que la demanda ha de ser estimada en cuanto a estos y no en cuanto a la mandataria.

La pretensión de declaración de propiedad sobre la finca que igualmente formuló la parte demandante no puede ser acogida, ya que, aun cuando se hubiera efectuado la entrega material de la misma, ésta se produjo por la mandataria tras el fallecimiento del mandante y, por tanto, cuando ya no podía actuar válidamente en su nombre salvo el supuesto excepcional previsto en el artículo 1.718, párrafo segundo, del Código Civil, que no se estima concurrente. De ahí que al no haberse producido la entrega con eficacia jurídica, no puede considerarse



que la parte actora hubiera adquirido derecho real sobre la cosa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.095 del Código Civil y, en consecuencia, la acción declarativa de dominio no puede prosperar.

QUINTO.- Procede en consecuencia la estimación del presente recurso de casación y, asumida la instancia por esta Sala, estimar parcialmente la demanda en la forma que se ha señalado, sin especial declaración sobre costas de ambas instancias, incluso las causadas por la actuación de la demandada que ha de ser absuelta -la mandataria doña Marisol - en ejercicio de la facultad que a los tribunales concede el artículo 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en caso de concurrencia de circunstancias excepcionales suficientes para dejar de aplicar rígidamente el principio del vencimiento objetivo en materia de costas; y ello porque en la sucesión de hechos previos a la interposición de la demanda dicha demandada sostuvo que se encontraba facultada para el otorgamiento de la escritura pública de venta e incluso llegó a otorgarla de forma unilateral, como se refleja en el anterior fundamento jurídico primero, lo que justifica sobradamente su llamamiento al proceso. Tampoco ha de hacerse especial declaración sobre las costas del presente recurso según lo establecido en el artículo 1.715.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil aplicable.

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

### FALLAMOS

Que DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Supermercats Supeco S.L., contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Decimotercera) con fecha 11 de noviembre de 1999 en autos de juicio declarativo de menor cuantía número 648/95, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de dicha ciudad a instancias de la recurrente contra don Carlos Manuel y doña Marisol , así como contra los herederos o herencia yacente del primero, y en consecuencia:

1º) Casamos y anulamos la resolución recurrida y revocamos la sentencia dictada en primera instancia.

2º) Estimamos parcialmente la demanda y condenamos a los herederos o herencia yacente de don Carlos Manuel a elevar a escritura pública la venta efectuada a la entidad Compañía Moderna de Distribución S.A. (Comodisa)-hoy Supermercats Supeco S.L.- en virtud del ejercicio por ésta del derecho de opción que le fue concedido mediante contrato de fecha 4 de octubre de 1994, la que en caso de no otorgarse de forma voluntaria, será formalizada judicialmente. Desestimamos la pretensión de la parte demandada en orden a que se declare que es propietaria de la finca en virtud de su entrega anterior a la iniciación del proceso; y

3º) No se hace especial pronunciamiento sobre costas de ambas instancias ni sobre las correspondientes al presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Antonio Salas Carceller.- José Almagro Nosete. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Salas Carceller, 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.