

Id Cendoj: 28079110012009100682
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 286/2005
Nº de Resolución: 692/2009
Procedimiento: Casación
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (L.A.U.) x
- x RESOLUCIÓN A INSTANCIA DEL ARRENDADOR x
- x FALTA DE CONSENTIMIENTO DEL ARRENDADOR A LAS OBRAS (L.A.U.) x
- x EXTINCIÓN (OPCIÓN) x

Resumen:

Resolución de contrato de arrendamiento de local por obras inconsentidas. Opción de compra.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Noviembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por doña Valle , representada por el Procurador don Ángel Luis Fernández Martínez, contra la sentencia dictada en fecha 30 de noviembre de 2004, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres - rollo de apelación nº 552/2004-, dimanante de autos de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento, seguidos con el nº 269/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de los de Trujillo.

Han sido parte recurrida doña Delfina , don Leovigildo , don Víctor , don Ambrosio y don Evelio , representados por la Procuradora doña Ana Altamirano Cabeza.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- La representación procesal de doña Delfina , la cual actúa en nombre propio y en defensa de los intereses de la Comunidad hereditaria, promovió demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento por realización de obras inconsentidas (al amparo del *artículo 23 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*), turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Trujillo, contra doña Valle , alegando que la actora junto con sus hijos es propietaria de una parcela de terreno sita en Alcaraban, término de Escurial, de cabida 87 áreas y 48 centiáreas, en cuyo interior existe una edificación destinada a bar, con una superficie de 147 m² junto con un anexo consistente en un salón de 50 m²; expuso que el día 1 de abril de 1999 la actora junto con su esposo, hoy fallecido, formalizaron un contrato de arrendamiento, en el cual se hizo constar de manera expresa que para la realización de obras es necesaria la previa autorización escrita de la propiedad, considerando que por parte de la arrendataria hoy demandada se ha producido un incumplimiento de tal cláusula al haber realizado sin su consentimiento obras consistentes en levantar tabiques con la finalidad de dividir una sala en tres habitaciones, tal y como se comprobó en el acta notarial levantada el 14 de febrero de 2003 que recoge el doc. nº 5 del escrito de demanda, comprobándose con posterioridad el día 15 de septiembre de 2003, la realización de nuevas obras inconsentidas consistentes en la apertura de una zanja para tender un cable eléctrico, tal y como acredita el documento 6 del escrito de demanda; y, terminó suplicando al Juzgado, al haberse realizado obras sin su consentimiento previo y por escrito, se acuerde la resolución del contrato de arrendamiento por la realización de obras inconsentidas, con expresa imposición de costas a la otra parte.

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, en su contestación a la misma,

admitió la realización de las obras señaladas por la otra parte, pero indicó que debido a las buenas relaciones entre las partes se realizaron con consentimiento emitido de forma verbal, y además como motivo del levantamiento del acta notarial se paralizaron las obras y demolió lo que hasta ese momento se había construido, dejando el citado salón en las mismas condiciones en que fue arrendado, tal y como lo acredita el documento nº 1 que acompaña al escrito de contestación a la demanda. Asimismo, manifestó la existencia de un engaño por parte de los hoy actores indicando que la totalidad de la obra descrita en el hecho primero de la demanda fue propiedad de la hoy demandada hasta 1999, en tal fecha el esposo de la actora le concedió un préstamo personal por importe de 7.000.000 de pesetas y como garantía de su devolución se otorgó la escritura de compraventa y la opción de compra sobre parte de ella, en concreto sobre las edificaciones existentes en su interior destinada a bar más la zona de servicios propia de dicho negocio y sus anexos; después el Sr. Juan Carlos, esposo y padre de los actores, celebró el 1 de abril de 1999 contrato de arrendamiento sobre las edificaciones existentes en la finca en la cual se estableció sobre las mismas una opción de compra con la cláusula "la opción de compra se mantendrá durante el período que Valle mantenga la condición de arrendataria, pues si por falta de uno u otro motivo perdiera la posesión del bien inmueble arrendado también perderá sus derechos de opción de compra". Teniendo conocimiento los hoy actores del deseo de ejercer por la hoy demandada su derecho de opción de compra en breve, solicitó y obtuvo por los herederos del arrendador autorización verbal para efectuar tales obras, y una vez que tuvieron conocimiento de su ejecución efectuaron el acta con el fin de acreditar unas obras inconsentidas y forzar una causa de extinción del contrato de arrendamiento con el fin último de evitar que pueda ejercer su derecho de opción de compra, sin embargo, derribó las obras antes de su conclusión dejando el local en su estado inicial sin que por tanto se haya producido una modificación sustancial de la configuración del inmueble arrendado. También obtuvo autorización verbal para dotar de suministro eléctrico el edificio arrendado, efectuando las obras necesarias para adaptar el local para recibir luz eléctrica, si bien con posterioridad fueron paralizadas por los actores, obras que por otro lado no pueden catalogarse como obras inconsentidas ya que se trata de obras necesarias, y no entran dentro del concepto de modificación de la configuración del inmueble, y, formuló a su vez demanda reconvencional, en la que suplicó al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia por la que, además de desestimar las pretensiones de la actora reconvenida: 1º.- Se declare perfeccionado el contrato de compraventa otorgado por doña Delfina, y don Leovigildo, don Víctor, don Ambrosio y don Evelio a favor de doña Valle en la fecha en que la actora reconviniente ejerció su derecho de opción de compra sobre la finca objeto de arrendamiento, es decir el día 22 de septiembre del 2003, condenando a la actora reconvenida y a los demás demandados en la presente reconvención a estar y pasar por esta declaración. 2º.- Declare que el precio de la compra de la finca es de cincuenta y cinco mil seiscientos ochenta euros con veintisiete céntimos (55.680,27 #), así como declare que la Sra. Valle ha pagado treinta y cinco mil seiscientos noventa y nueve euros con noventa y cuatro céntimos (35.699,94 #) a cuenta del precio total de la compraventa de la finca, condenando a todos los demandados en la presente demanda reconvencional a estar y pasar por esta declaración. 3º.- Condene a los demandados en la presente demanda reconvencional, doña Delfina, y don Leovigildo, don Víctor, don Ambrosio y don Evelio al otorgamiento de la escritura pública de compraventa a favor de doña Valle, en el plazo improrrogable de un mes a partir de la fecha de la sentencia, sobre la finca sobre la que se ha ejercitado la opción de compra, viniendo obligada la Sra. Valle al cumplimiento, simultáneo al otorgamiento, de su obligación de pago del precio en cuanto a las cantidades pendientes; bajo apercibimiento que de no hacerlo se procederá por el Sr. Juez a otorgar en su nombre la correspondiente escritura. 4º.- Condene a todos los demandados en esta demanda reconvencional al pago de las costas causadas en el presente procedimiento".

3º.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña María Soledad Domínguez Macías, en la representación acreditada, contestó a la demanda reconvencional, suplicando al Juzgado: " (...) Se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente, esta demanda reconvencional y se condene a los actores de la misma al pago de las costas".

4º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Trujillo dictó sentencia, en fecha 14 de julio de 2004, cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimo íntegramente la demanda presentada por la representación de doña Delfina que actúa en nombre propio y de la Comunidad hereditaria, y debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 1 de abril de 1999 las edificaciones existentes en la finca sita en Alcaraban, término de Escorial, de cabida 87 áreas y 48 centiáreas que linda: Norte, herederos de Juan Manuel y Marisol; Sur, Ayuntamiento; Este, Ayuntamiento y Marisol; y Oeste, herederos de Eulogio, por realización de obras inconsentidas, y en consecuencia debo condenar y condeno a la parte demandada a dejar libre y a disposición de la parte actora el inmueble referido en el plazo legalmente establecido con apercibimiento de lanzamiento ni no lo verifica en el plazo establecido en la Ley, ello con imposición a la parte demandada de las costas causadas en este procedimiento. Que desestimo íntegramente la demanda presentada por la representación de doña Valle contra doña Delfina, don Leovigildo, don Víctor, don Ambrosio y don Evelio, imponiendo a la misma el

pago de las costas procesales".

5º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres dictó sentencia, en fecha 30 de noviembre de 2004 , cuyo fallo se transcribe textualmente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de doña Valle contra la sentencia 131/2004, de catorce de julio, dictada por el Juzgado de primera Instancia número 2 de los de Trujillo en los autos de juicio ordinario seguidos con el número 269/2003, del que dimana este rollo, debemos confirmar y confirmamos la indicada resolución, con imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada. "

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de doña Valle se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 30 de noviembre de 2004, por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres - rollo de apelación nº 552/2004- dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 269/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de los de Trujillo.

2º.- **Motivos del recurso de casación** . Con cobertura en el *artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*. 1º) Al amparo de lo dispuesto en el *artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por inaplicación del *artículo 35* en relación con el *artículo 23*, ambos de la *vigente Ley de Arrendamientos Urbanos* , en relación con el *artículo 1124 del Código Civil* ; 2º) al amparo de lo dispuesto en el *artículo 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , por interpretación errónea del *artículo 1124 del Código Civil* , con cita de las SSTs de 10 de julio de 1998, 28 de febrero de 2002, 8 de mayo de 1965, 1 de mayo de 1946 y 23 de noviembre de 1964., y, terminó suplicando a la Sala : "(...) Se dicte sentencia por la que se case y anule la recurrida, estimando íntegramente la demanda reconvenicional formulada en su día por doña Valle ".

3º.- Por providencia, de fecha 28 de enero de 2005, se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, habiéndose notificado la misma a los Procuradores personados de las partes.

4º.- Se han personado en el presente rollo, el Procurador don Ángel Luis Fernández Martínez, en representación de doña Valle , en concepto de recurrente, y la procuradora doña Ana Altamirano Cabeza, en nombre y representación de doña Delfina , don Leovigildo , don Víctor , don Ambrosio y don Evelio , en concepto de parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 29 de abril de 2008 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Valle contra la sentencia dictada, en fecha 30 de noviembre de 2004, por la Audiencia Provincial de Cáceres (Sección 1ª), en el rollo de apelación nº 552/2004, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 269/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de los de Trujillo. 2.- Y entréguese copia de los escritos de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala, para que formalice su oposición en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

TERCERO.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Begoña Fernández Jiménez, en nombre y representación de doña Delfina , don Leovigildo , don Víctor , don Ambrosio y don Evelio , mediante escrito de fecha 4 de julio de 2008, se opuso al recurso de casación interpuesto de contrario, suplicando a la Sala: " (...) Se dicte sentencia, que desestime en su integridad el recurso de casación interpuesto y se confirme la resolución recurrida, con expresa condena en costas a la entidad recurrente".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 8 de octubre de 2009 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Roman** Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Doña Delfina , en nombre propio y de la Comunidad hereditaria de la que es partícipe con don Leovigildo , don Víctor , don Ambrosio y don Evelio , demandó por los trámites del juicio ordinario a doña Valle , mediante el ejercicio de la acción de resolución del arrendamiento por realización de obras in consentidas en local para uso distinto del de vivienda, a lo que la demandada se opuso con la alegación de que las obras fueron consentidas por la parte actora, y, además. ha reconvenido, con la reclamación de la validez del ejercicio de la opción de compra pactada en el contrato de arrendamiento a favor de la arrendadora.

El Juzgado acogió la demanda, al apreciar que las obras se realizaron sin consentimiento del arrendador y han supuesto la modificación de la configuración del inmueble, lo que provoca la resolución del contrato, y, además, rechazó la reconvencción por considerar que, cuando se ejercitó la opción de compra, doña Valle estaba incurso en causa de resolución del contrato; y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia, al colegir la existencia de modificación de la configuración de la cosa arrendada, dada la naturaleza de las labores de fábrica realizadas, que no fueron consentidas por el arrendador; y con mención a la cuestión formulada en la apelación acerca de la inaplicabilidad de la causa de resolución a los arrendamientos de locales para uso distinto del de vivienda, la sentencia de la Audiencia reconoce que, si bien la causa no está contemplada expresamente en el *artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, la misma ha de operar al comprenderse su inclusión en los incumplimientos de obligaciones referidos en el *artículo 27* de este Texto legal, para provocar la resolución del contrato con base en el *artículo 1124 del Código Civil* respecto al ejercicio de la opción de compra, más la consideración de que, al efectuarse el requerimiento a los arrendadores con posterioridad al acometimiento de las obras in consentidas, ha de entenderse que la arrendataria incidía en la causa de resolución del contrato.

Doña Valle ha interpuesto recurso de casación, con cobertura en el *artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, y esta Sala, mediante auto de 29 de abril de 2008, lo ha admitido.

SEGUNDO.- El motivo primero del recurso acusa la inaplicación del *artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, en relación con los *artículos 23 de este ordenamiento y 1124 del Código Civil*, puesto que el *artículo 35 de la citada Ley* no contempla como causa de resolución del contrato de arrendamiento la concerniente a las obras in consentidas, sino que se cobija en el *artículo 27* de la misma normativa para entender esta causa incluida en los incumplimientos de obligaciones, en clara referencia al *artículo 1124 del Código Civil*, preceptos no citados en la demanda, al tiempo que pese a que las obras se ejecutaron, la arrendadora no exigió la resolución del contrato en su momento, sino tiempo después y no pidió que se declarara resuelto con efectos desde la fecha de las mismas.

El motivo se desestima.

El *artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con la rúbrica "Régimen aplicable"*, establece en su número III, que "los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil"; y en su artículo 23, con el epígrafe, "Obras del arrendatario", dispone que "el arrendatario no podrá realizar sin el consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o de los accesorios".

En el supuesto debatido, se determinaron en el contrato de arrendamiento una serie de condiciones, entre ellas, en su punto VIII, la posibilidad de que la arrendataria, *previa autorización escrita*, verificara las obras que considerara necesarias a su costa, para quedar, en todo caso, las realizadas a beneficio de la comunidad, salvo de instalaciones que se puedan retirar sin menoscabo del local arrendado, sin que quepa la reclamación de indemnización alguna.

Es obvio que la recurrente ha inobservado la cláusula del contrato suscrito en lo relativo a la verificación de las obras en el local arrendado.

Por último, el motivo no ha justificado el interés casacional que le sirve de apoyo, ni siquiera intenta fundarlo en alguna de las tres vías establecidas legalmente sobre esta temática, lo que determina su perecimiento.

TERCERO.- El motivo segundo del recurso denuncia la errónea interpretación del *artículo 1124 del Código Civil* y de la doctrina jurisprudencial relativa al mismo, en relación con los *artículos 35 y 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, ya que la resolución del contrato tiene efectos constitutivos desde que se ha dictado la resolución que lo declara, sin que pueda aplicarse retroactivamente, es decir, tiene efectos "ex nunc" y no "ex tunc", como parece interpretar la sentencia, de forma que en el momento en que se ejercitó la opción de compra, la optante cumplía la condición de ser arrendataria, y cita las SSTS de 10 de julio de 1998, 28 de febrero de 2002, 8 de mayo de 1965, 1 de mayo de 1946 y 23 de noviembre de 1964.

El motivo se desestima.

La sentencia recurrida, en su fundamento de derecho quinto, contiene la siguiente argumentación:

"En efecto, en la escritura pública de compraventa de fecha 5 de marzo de 1999 (documento señalado con el número 2 de los acompañados a la demanda), la vendedora, doña Valle, se reservó la opción de compra sobre la edificación existente en la finca por un plazo de diez años y por el precio de doce millones ochocientos mil pesetas, derecho que se concretó en el contrato de arrendamiento y opción de compra posterior de 1 de abril de 1999 (documento señalado con el número 4 de los acompañados en la demanda), en cuya Condición III -y por lo que ahora interesa- se estipulaba que <<la opción de compra sólo se mantendrá en el período de tiempo que doña Valle mantenga la condición de arrendataria pues, si por falta de pago u otro motivo, perdiere la posesión del bien arrendado también perderá sus derechos de opción de compra>>. La exégesis interpretativa de la expresada estipulación -según el criterio de este Tribunal- no ofrece dificultad alguna, como tampoco resulta dudosa, en el sentido de que la arrendataria pierde su condición de tal -y, por tanto, pierde sus derechos sobre la opción de compra- desde el momento en que se encuentre incurso en causa de resolución del contrato, sea por falta de pago de la renta o sea por cualquier otra causa (como la realización de obras in consentidas); o, expresado de otra manera, para que sea viable el ejercicio de la opción de compra, la arrendataria, en el momento en que la verifique, no ha de estar incurso en causa de resolución del contrato, por cuanto que interpretar la estipulación de otra manera llevaría al absurdo y sería susceptible, además, de provocar situaciones cuando menos indeseables.

La realización de obras in consentidas en el local arrendado se constató el día 14 de febrero de 2003, de modo que, desde esa fecha, la demandada reconviniente se encontraba incurso en causa legal de resolución del contrato, y, consecuentemente, en la misma situación lo estaba cuando ejercitó la opción de compra en fecha 22 de septiembre de 2003, y -en contra del criterio de la parte apelante- la demandada no podía considerarse propietaria de la finca desde que ejercitó ese derecho porque los arrendadores y propietarios de la finca se opusieron expresamente al ejercicio de la opción de compra precisamente porque la demandada había realizado en el local obras in consentidas, hasta el extremo que la demandada ha tenido que deducir demanda reconventional para hacer efectivo el tan repetido derecho mediante su reconocimiento a través de resolución judicial aprovechando el proceso incoado por la demandante por el que se ha postulado la resolución del contrato de arrendamiento. Las pretensiones de la demanda y la reconconvención resultan, pues, irreconciliables, en la medida que, al estimarse la demanda, y, a la inversa, es decir, de desestimarse la demanda, no existiría causa de resolución contractual y operaría con eficacia vinculante para los propietarios de la finca la opción de compra ejercitada por la demandada. De este modo, al suscitarse la controversia <<inter partes>> en los términos referidos, resulta patente que, si en el momento en que se ejercitó la opción de compra la arrendataria se encontraba incurso en causa legal de resolución del contrato y, efectivamente, se ha pretendido ante los Tribunales de Justicia tal resolución contractual en virtud de dicha causa y la misma se ha estimado, aquel derecho de la arrendataria resulta absolutamente inviable".

Esta Sala acepta los razonamientos recién expresados de la sentencia de instancia.

Por otra parte, la STS de 10 de julio de 1998 (aportada por la recurrente) señala que "es de tener en cuenta que si, en principio y por regla general, los efectos de la resolución contractual se producen <<ex tunc>>, colocando a los intervinientes en la misma situación en que se hallarían si el contrato no se hubiese celebrado, lo que lleva consigo la obligación de restituir cada parte lo que haya percibido de la otra por razón del vínculo obligacional, sin perjuicio del derecho de terceros adquirentes de buena fe, esa eficacia retroactiva no puede aplicarse respecto a relaciones duraderas que, en todo o en parte han sido consumadas, cual sucede en contratos como los de arrendamiento, de agencia o de comisión mercantil, en que la resolución del vínculo contractual opera <<ex nunc>>, produciéndose, por tanto, únicamente efectos liquidatorios de la situación existente al tiempo de la resolución contractual. Lo que aplicado al contrato de distribución en litigio impide retrotraer al momento de la celebración del contrato cuya resolución se decreta"

Procede considerar que, incluso desde la posición de la sentencia a que se refiere el párrafo precedente, la cual limita los efectos de la resolución al instante en que concurre la causa de resolución y no al momento de celebración del contrato, la pretensión de la recurrente es insostenible, debido a que el derecho de opción se ejercitó después de las obras in consentidas, que constituyen la causa de resolución del contrato de arrendamiento.

La posibilidad de resolver el contrato por obras in consentidas de la arrendataria impide la validez de la opción de compra.

Se asume que, en los contratos de duración reiterada, como el arrendamiento, los efectos generales de la resolución se configuren respecto de situaciones consumadas, pero sin que puedan crear nuevas consecuencias con posterioridad a la concurrencia de la causa legal de resolución y con el único propósito

de evitar la sanción legal.

Respecto al ejercicio del derecho de opción, como claramente se infiere del contrato, se concede por un plazo determinado, pero no para cualquier situación, sino con una "*conditio sine qua non*" para su plasmación, consistente en que la optante en el momento de la solicitud de su derecho ostente la condición de arrendataria, por tanto, con independencia de las secuelas "*ex tunc*" o "*ex nunc*" que propicie la resolución del contrato, constituye un fraude de ley el hecho de vulnerar una estipulación de esta naturaleza, como aquí ha ocurrido, y que, posteriormente, para evitar sus consecuencias, sea utilizado el derecho de opción de compra por la recurrente.

CUARTO.- En consecuencia, procede la desestimación del recurso de casación, con expresa condena a la recurrente de las costas causadas en el mismo (*artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*).

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por doña Valle contra la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Cáceres en fecha de treinta de noviembre de dos mil cuatro . Condenamos a la recurrente al abono de las costas causadas en el presente recurso. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Juan Antonio Xiol Rios; **Roman** Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Roman** Garcia Varela, 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.