

Id Cendoj: 28079110012010100165
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2352/2005
Nº de Resolución: 114/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

COMPRAVENTA DE VIVIENDAS A ENTIDAD PROMOTORA. OBLIGACIÓN DEL PROMOTOR DE DOTAR A LAS VIVIENDAS DE LAS CALIDADES Y PRESTACIONES CONTENIDAS EN LOS PROYECTOS BÁSICOS Y DE EJECUCIÓN DEPOSITADOS ANTE LOS ORGANISMOS PÚBLICOS COMPETENTES Y SOBRE LOS QUE DESCANSA LA LICENCIA DE OBRAS, SI LAS CONDICIONES Y PREVISIONES CONTENIDAS EN ELLOS RESULTAN SER MÁS BENEFICIOSAS QUE EL RESTO DE ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN EL CONTRATO Y MEMORIA DE CALIDADES EXPRESAMENTE ACEPTADAS POR EL COMPRADOR.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a quince de Marzo de dos mil diez.

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 Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, como consecuencia de autos de juicio Menor Cuantía 821/2003, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Sevilla, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Sevilla por la representación procesal de "Inmobiliaria del Sur S.A.", aquí representada por la Procuradora Doña Ana Llorens Pardo. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el Procurador Don Luciano Rosch Nadal, en nombre y representación de Don Fidel, Doña Caridad, Don Modesto, Don Jose Antonio, Doña Macarena, Don Arcadio, Don Eulogio, Don Leonardo, Don Sixto, Don Abel, Don Efrain, Don Julián, Don Secundino, Don Pedro Enrique, Doña Ascension, Don David, Don Iván, Don Romulo, Don Juan Alberto, Don Constancio, Don Isidoro, Don Roque, Doña Mariana, Don Pedro Antonio, Don Cristobal, Don Jacinto, Don Salvador, Don Ángel Jesús, Don Dimas y Don Jon, Don Segundo, Don Agustín, Don Enrique, Don Lucas, Don Virgilio y Doña Aurelia, contra Inmobiliaria del Sur S.A., Don Arturo, contra Don Florentino, Don Obdulio y Saycón S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El Procurador Don Jaime Cox Meana, en nombre y representación de Don Fidel, Doña Caridad, Don Modesto, Don Jose Antonio, Doña Macarena, Don Arcadio, Don Eulogio, Don Leonardo, Don Sixto, Don Abel, Don Efrain, Don Julián, Don Secundino, Don Pedro Enrique, Doña Ascension, Don David, Don Iván, Don Romulo, Don Juan Alberto, Don Constancio, Don Isidoro, Don Roque, Doña Mariana, Don Pedro Antonio, Don Cristobal, Don Jacinto, Don Salvador, Don Ángel Jesús, Don Dimas y Don Jon, Don Segundo, Don Agustín, Don Enrique, Don Lucas, Don Virgilio y Doña Aurelia, interpuso demanda de juicio de menor cuantía, contra Inmobiliaria del Sur S.A., Don Arturo, Don Florentino, Don Obdulio y Saycón S.L. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare: a) Que las viviendas de que los actores son propietarios adolecen de vicios y defectos constructivos de distinta naturaleza. b) Que por la promotora, Inmobiliaria del Sur S.A. y el Arquitecto Proyectista y Director de las obras, Don Arturo, se han alterado e infringido en la construcción de las antes referidas viviendas las calidades y características constructivas a que resultaba obligada, conforme al proyecto y, consecuentemente, frente a los compradores. c) Que Inmobiliaria del Sur S.A. Don Arturo, Don Florentino, Don Obdulio y la Entidad Saycon S.L. resultan obligadas a realizar en las viviendas objeto de este litigio cuantas obras sean necesarias en orden a la eliminación de las causas determinantes de los daños existentes en las viviendas que se describen en el hecho cuarto de esta demanda y en los informes acompañados con la misma,

llevando a efecto igualmente la reparación, subsanación y sustitución de cuantos vicios, desperfectos y daños en general se han generado en las referidas viviendas, bajo apercibimiento de que de no llevarlo a efecto, se ejecutarán tales obras a su costa. d) Que Inmobiliaria del Sur.S.A. y Don Arturo vienen obligados a sustituir y, en su caso, realizar los trabajos necesarios para dotar a las viviendas vendidas de las calidades y características previstas para las mismas en el proyecto de obra aportado en su momento a la Gerencia. e) Que Inmobiliaria del Sur S.A, Don Arturo , Don Florentino , Don Obdulio y la Entidad Saycon S.L. habrán de indemnizar a los actores en el importe de los gastos que pudiera suponer el tener que desalojar sus viviendas para la ejecución de las obras de reparación y sustitución de las mismas. Condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaraciones y al pago de las costas del juicio.

2.- El Procurador Don Manuel L.Pérez Espina, en nombre y representación de Inmobiliaria del Sur S.A, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando la demanda y condenando a los actores al pago de las costas del juicio.

El Procurador Don Antonio Ruiz Gutiérrez, en nombre y representación de Don Arturo , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que, estimando las excepciones opuestas y, desestimando la demanda, se absuelva a mi representado, con expresa condena en costas a la parte actora.

La Procuradora Doña María Dolores Fernández de Cabo, en nombre y representación de la Entidad Mercantil SAYCON S.L (Sanearamiento y Construcción, Sociedad de Responsabilidad Limitada), contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que con estimación de las alegaciones y motivos de oposición formulados en el presente escrito, se absuelva a mi representada la entidad Saycon S.L. de todos y cada uno de los pedimentos formulados de contrario, haciendo expresa condena en costas a los actores.

El Procurador Don Manuel Gutiérrez de Rueda García, en nombre y representación de D. Obdulio y Don Florentino , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que se absuelva a mis mandantes de los pedimentos de la demanda con la expresa imposición de costas a la actora .

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 20 de Sevilla, dictó sentencia con fecha siete de octubre de 2003 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que estimando parcialmente la demanda interpuesta por el Procurador D. Jaime Cox Meana, en nombre de Fidel , Doña Caridad , Don Modesto , Don Jose Antonio , Doña Macarena , Don Arcadio , Don Eulogio , Don Leonardo , Don Sixto , Don Abel , Don Efrain , Don Julián , Don Secundino , Don Pedro Enrique , Doña Ascension , Don David , Don Iván , Don Romulo , Don Juan Alberto , Don Constancio , Don Isidoro , Don Roque , Doña Mariana , Don Pedro Antonio , Don Cristobal , Don Jacinto , Don Salvador , Don Ángel Jesús , Don Dimas y Don Jon . Don Segundo , Don Agustín , Don Enrique , Don Lucas , Don Virgilio y Doña Aurelia , contra Inmobiliaria del Sur S.A., Don Arturo , contra Don Florentino , Don Obdulio y Saycón S.L, debo condenar y condeno, solidariamente a los demandados a efectuar las obras que sean necesarias, conforme al informe pericial obrante en autos realizado, por Don. Jesús con el alcance fijado en esta resolución, para reparar todas las deficiencias y desperfectos indicados en el citado informe, bajo apercibimiento de que de no verificarlo se efectuarán en ejecución de sentencia condenandolos asimismo a la indemnización de los daños y perjuicios derivados en caso de realización de las obras, del alojamiento, guardamuebles y otros absolutamente necesarios para efectuar las obras a determinar en ejecución de sentencias; asimismo, estimando parcialmente también la demanda interpuesta por los anteriores actores, con excepción de D. Isidoro , Don Modesto , Don Lucas , Don Constancio , Don Arcadio , Don Efrain , Don Secundino , Don Dimas , Don David , Don Juan Alberto , Don Virgilio , Doña Caridad , Don Adriano , Don Cristobal , cuya pretensión se desestima, debo declarar y declaro que Inmobiliaria del Sur S.A., viene obligada a realizar los trabajos necesarios para dotar las viviendas propiedad de los actores de las calidades previstas para la misma en los proyectos depositados en al Gerencia Municipal de Urbanismo, siguiendo para ello, los criterio expuestos por el perito Sr. Jesús , con el alcance declarado en el fundamento de derecho décimo de esta resolución, todo ello, sin hacer especial declaración de las costas causadas.*

Se dicto auto de aclaración con fecha 10 de diciembre de 2003 cuya parte dispositiva es como sigue: *En atención a lo expuesto dispongo, aclarar el fallo de la sentencia en el sentido de estimar en los mismos terminos que los demás actores relacionados en el fallo de la sentencia dictada en ellos la acción interpuesta por Don Cristobal , Doña Caridad y Don Juan Alberto , no quedando en consecuencia excluidos*

de la acción en defecto o mermas de la calidad contratada, manteniéndose el resto de los pronunciamientos.

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de Inmobiliaria del Sur S.A., la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 8 de junio de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación de Inmobiliaria del Sur S.A., contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Sevilla en los autos número 821/00 con fecha de 7-10-2003, y confirmamos íntegramente la misma, con expresa imposición de costas de esta alzada a la parte apelante.*

TERCERO .- **1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de Inmobiliaria del Sur S.A con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:PRIMERO.-** Infracción de los *artículos 1255, 1258 y 1469 del Código Civil. SEGUNDO* .- Infracción de los *artículos 8.2. y 13.2. de la Ley 26/84 de 19 de Julio General para la Defensa de Consumidores y Usuarios y del artículo 10 del Real Decreto 515/1989 de 21 de abril* .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de Junio de 2008 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Luciano Rosch Nadal, en nombre y representación de D. Fidel y otros presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de febrero del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio **Seijas** Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- D. Fidel y otros, propietarios de las viviendas de la Promoción Urbanización Los Milanos, Fases 1 a IV, formularon demanda de juicio de menor cuantía frente a Inmobiliaria del Sur S.A., hoy recurrente, como entidad promotora de la construcción de dichas viviendas, contra la constructora, el Arquitecto Superior autor de los proyectos y contra los Arquitectos Técnicos, solicitando la reparación de los vicios constructivos de las viviendas, así como la reposición de los elementos constructivos y calidades prevenidas en los Proyectos de ejecución depositados ante la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla para la obtención de la preceptiva licencia de obras previa el inicio de la construcción.

La Sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda condenando solidariamente a los demandados a efectuar las obras necesarias para la reparación de las deficiencias y desperfectos de las viviendas, y a la indemnización de los daños y perjuicios causados, y además, estimando parcialmente la demanda interpuesta por determinados actores (los que no eran segundos compradores de las viviendas), hoy recurridos, condenaba a Inmobiliaria del Sur S.A a realizar los trabajos necesarios para dotar las viviendas propiedad de los actores de las calidades previstas para las mismas en los Proyectos depositados en la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Inmobiliaria del Sur S.A interpone recurso de apelación contra este segundo pronunciamiento en el que es condenada exclusivamente, dictando la Audiencia Provincial Sentencia de fecha 8 de julio de 2005 , desestimatoria de la apelación. Suscita el apelante la cuestión de la ineficacia de lo consignado en los Proyectos por ser la Memoria de Calidades incorporada a los contratos de compraventa de fecha posterior y estar firmadas como parte integrante de dichos contratos, señalando que no existe, en la legislación relativa a consumidores y usuarios, referencia alguna a la obligación de los promotores de entregar los Proyectos Básicos y de Ejecución.

Frente a estas alegaciones, señala la Audiencia que, sobre la compraventa de viviendas en construcción, se ha venido produciendo una regulación normativa con la finalidad de proteger al comprador de eventuales incumplimientos de los vendedores, imponiendo a quienes ofertan, promocionan o publicitan con fines de venta de viviendas el cumplimiento de determinadas obligaciones en orden a clarificar y concretar los términos de su prestación a fin de que el comprador tenga una representación cabal de lo que va a adquirir, lo que se obtiene del documento contractual y de otros que, fuera de él, debe entenderse que lo completan, integrando todo ello el contenido negocial en los términos establecidos en el *art. 1285 del Código civil* . Es el caso de los planos, descripciones constructivas e incluso folletos publicitarios, indicando que a esta finalidad respondió el *Real Decreto 515/1989 sobre Protección de los Consumidores, en*

concreto los arts. 3 y 4 , y la Ley 26/1984 General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, art. 13.2 , argumentando que la STS de 18 de marzo de 2002 señala que las consideraciones contenidas en los Proyectos Básicos y de Ejecución se integran en el contenido negocial del contrato debiendo ser entregados a los adquirentes como obligación derivada de la entrega de cosas accesorias que impone el art. 1097 del Código civil ; indica también que, de acuerdo con lo establecido en el art. 8.2 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, si el contrato celebrado contuviese cláusulas más beneficiosas, estas prevalecerán sobre el contenido de la oferta, promoción o publicidad, y serán exigibles por los consumidores aunque no figuren expresamente en el contrato celebrado, por lo que, conformando también los Proyectos Urbanísticos aprobados por la autoridad competente el contenido negocial, sus previsiones no pueden ser vulneradas en perjuicio de los consumidores sin causa que lo justifique, tesis que sustenta en aplicación "contrario sensu" del precepto indicado y del art. 10 del Decreto de 21 de abril de 1989 sobre protección de los consumidores; considerando la Audiencia acreditado que la promotora vendió sobre plano las viviendas que fueron adquiridas conforme a un Proyecto y a unas calidades ofertadas, y que la Memoria de calidades no respondía a las establecidas en los Proyectos que habían sido visados por la Gerencia Municipal de Urbanismo, sin que se hubiese acreditado la necesidad técnica, jurídica o comercial que aconsejara su modificación; modificaciones que considera numerosas y de capital importancia, no estando acreditado que les fueran notificadas a los adquirentes, y por todo ello no pueden tener eficacia al haber sido impuestas unilateralmente por la promotora en contra del contenido del contrato del que también forma parte el Proyecto, por lo que desestima el recurso.

Frente a la anterior Sentencia, Inmobiliaria del Sur S.A formaliza recurso de casación.

SEGUNDO.- El primer motivo denuncia la infracción de los arts. 1255, 1258, 1469 del Código civil , entendiendo el recurrente que el objeto de la compraventa quedó determinado en los documentos contractuales suscritos con los compradores y que cumplió con la obligación de entregar el objeto de venta por cuanto las calidades de las viviendas se ajustaban a la Memoria anexa a los contratos privados y firmados por los compradores, de tal forma que dichas Memorias, posteriores a la redacción de los Proyectos depositados en Gerencia, tienen entre las parte la misma fuerza que el resto de las estipulaciones de los contratos en virtud del principio de autonomía de la voluntad; y que conforme al criterio de la Audiencia la ejecución del contrato queda al arbitrio de una de las partes.

El motivo se va a analizar conjuntamente con el segundo referido a la infracción de los arts. 8.2 y 13.2 de la Ley 26/84 General para la Defensa de Consumidores y Usuarios, y el art. 10 del Real Decreto 525/1989, de 21 de abril , sosteniendo el recurrente que incluso aplicando a la documentación técnica esa función publicitaria integradora del contrato, resulta evidente que se excepciona para los supuestos como el presente en que existe una voluntad contractual expresa de que las viviendas reúnan las calidades que se anexan a los contratos y que resultan visibles a los compradores mediante la construcción de una vivienda piloto, por lo que no es necesaria esa función integradora a la que alude la Sentencia puesto que donde existe pacto expreso en cuanto a determinados elementos ninguna integración debe hacerse, destacando el hecho de que los actores no han postulado la nulidad de la cláusula o pacto contractual de dichos documentos descriptivos de las calidades si es que lo consideraban abusivo.

Se estiman

La defensa del consumidor en la adquisición de una vivienda, se articula a través un conjunto de normas previas y posteriores al contrato, que tienen que ver con garantía de una información precisa sobre lo que va a ser objeto de la venta y que va a obligar al vendedor a adecuarse a la normativa publicitaria en vigor, veraz y no engañosa, en el particular relativo a las características físicas y jurídicas de la vivienda. Se trata de un contrato que cae por sus características dentro del ámbito de aplicación de la Ley 26/1984, de 19 de julio, General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios, vigente en el momento de la adquisición (en la actualidad: arts. 60 y 61,1 TRLGDCU), que aparece desarrollado en el art. 3,2 RD 515/1989, de 21 abril , con evidentes reflejos constitucionales, en el que la oferta en un sentido amplio, incluida la publicitaria y, con mayor razón, el documento contractual, determinan el derecho del comprador a recibir, a costa del vendedor, la copia de diversos documentos sobre el objeto y precio del contrato. Se trata, en definitiva, de que tenga una representación cumplida de lo que va a adquirir y que el vendedor asuma la obligación esencial y constitutiva de entregar al comprador la cosa vendida, una vez que ésta ha alcanzado existencia real y física cumpliendo de esa forma lo ofertado en la memoria de calidades y en la publicidad que se integran en el contenido del contrato.

Ahora bien, el problema que el recurso plantea no es este. El problema consiste en determinar la eficacia que tiene el hecho de que los adquirentes de las viviendas suscribieron el contrato de compraventa al que se unió una memoria de calidades distinta de la que fue inicialmente ofertada. El artículo 1255 del Código Civil , consagra el principio de libertad contractual, que permite por la simple voluntad de las partes

contratantes la modificación normativa de cualquier clase de contratos, estableciéndose dicho principio con carácter imperativo siempre que la referida voluntariedad contractual no afecte o sea contraria a la *Ley, a la moral, ni al orden público* (STS 18 de septiembre 1997), señalando el artículo 1258 que "los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces 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*", *preceptos uno y otro que han de relacionarse necesariamente con el artículo 1469* en el que se establece que la obligación de entregar la cosa vendida comprende la de poner en poder del comprador todo lo que exprese el contrato, lo que determina la obligación exclusiva de la vendedora de finalizar la obra con arreglo a las características constructivas ofrecidas a los futuros compradores, conforme al contenido obligacional de los contratos, en relación con el *art. 8 de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril*, en cuanto la publicidad sobre un objeto, sobre todo si es un objeto aún no existente, forma parte esencial de la oferta inicialmente aceptada por los compradores, como precisa la sentencia de 29 de septiembre 2004.

Pues bien, la obligación contraída respecto de las calidades contenidas en la memoria dejó de formar parte de lo que constituyó inicialmente elemento esencial del contrato desde el momento en que los adquirentes de las viviendas otorgaron escrituras públicas una vez construidas a las que se incorporaron las calidades en la memoria uniéndose todas ellas mediante anexo a cada uno de los contratos, de conformidad con el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes, y en adecuado cumplimiento de la previsión establecida en el *artículo 9 del Real Decreto 515/1989*, de tal forma que una cosa es que en ausencia de esta memoria, los proyectos hubieran integrado necesariamente la oferta, haciendo exigible el acuerdo alcanzado, y otra distinta que el contrato haya expresado los cambios introducidos respecto al proyecto y que estos cambios fueran aceptados por los compradores, con conocimiento de lo que compraban, integrándolo normativamente en el mismo, sin que ninguno de ellos utilizara los mecanismos que el derecho ponía a su alcance para demandar la nulidad de alguna de sus cláusulas por no ajustarse los documentos contractuales a las reglas de claridad y sencillez, a que se refiere el *artículo 10 del Real Decreto* citado, o incluso del pacto contractual sobre calidades, con reserva en su caso de derechos respecto de las posibles diferencias entre las pactadas expresamente y las determinadas inicialmente en la documentación técnica presentada ante la Gerencia de Urbanismo para obtener las oportunas licencias.

Cita el recurrido la sentencia de esta Sala de 12 de diciembre de 2005 que dice haber resuelto el problema debatido de la misma forma que lo hizo la sentencia recurrida; cita meramente nominal puesto que la sentencia en cuestión se limita a rechazar los motivos invocados por no haberse infringido las normas reguladoras de la prueba pericial; porque tampoco cabe apreciar prescripción de la acción entablada y, finalmente, porque no se ha infringido el *artículo 1591 del Código Civil*, nada de lo cual tiene que ver ni con las partes ni con el contenido de la impugnación que en este recurso se ha formulado.

TERCERO.- Procede, conforme a lo dicho, casar la sentencia de la Audiencia y, actuando como Sala de instancia, desestimar la demanda en único particular que ha sido objeto de impugnación, absolviendo de la misma a la demandada-recurrente; todo ello sin hacer especial declaración en cuanto a las costas de ninguna de ambas instancias, como tampoco respecto de las del presente recurso de casación.

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

FALLAMOS

1º.- Se estima el recurso de casación formulado por la representación procesal de Inmobiliaria del Sur, SA contra la sentencia de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Sevilla de 8 de julio de 2005

2º.- Se casa y anula la sentencia recurrida únicamente en cuanto al pronunciamiento relativo a las calidades ofertadas en los Proyectos, manteniéndola en lo demás.

3º.- Se dicta sentencia desestimando en este particular la demanda formulada por Don Fidel, Doña Caridad, Don Modesto, Don Jose Antonio, Doña Macarena, Don Arcadio, Don Eulogio, Don Leonardo, Don Sixto, Don Abel, Don Efrain, Don Julián, Don Secundino, Don Pedro Enrique, Doña Ascension, Don David, Don Iván, Don Romulo, Don Juan Alberto, Don Constancio, Don Isidoro, Don Roque, Doña Mariana, Don Pedro Antonio, Don Cristobal, Don Jacinto, Don Salvador, Don Ángel Jesús, Don Dimas y Don Jon, Don Segundo, Don Agustín, Don Enrique, Don Lucas, Don Virgilio y Doña Aurelia, contra Inmobiliaria del Sur S.A., Don Arturo, contra Don Florentino, Don Obdulio y Saycón S.L, absolviéndoles de la misma.

4º.-No se hace especial declaración de las costas de ambas instancias.

5º.- No se imponen las costas del recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación 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. Jose Antonio **Seijas** Quintana, 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.