



Roj: **STS 5105/2011** - ECLI: **ES:TS:2011:5105**

Id Cendoj: **28079119912011100008**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **30/06/2011**

Nº de Recurso: **712/2008**

Nº de Resolución: **441/2011**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 3895/2007,**  
**STS 5105/2011**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a treinta de Junio de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación por interés casacional interpuesto por la compañía mercantil demandante ROVER ALCISA INMOBILIARIA S.L. UNIPERSONAL, representada ante esta Sala por la procuradora D<sup>a</sup> María del Rocío Sampere Meneses, contra la sentencia dictada con fecha 18 de julio de 2007 por la Sección 6<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación nº 437/07 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 250/06 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Liria, sobre retracto legal de comuneros. Ha sido parte recurrida la compañía mercantil demandada EDIFICIOS DE VALENCIA S.A. (EDIVAL), hoy Viviendas Edival S.A., representada ante esta Sala por la procuradora D<sup>a</sup> Isabel Alfonso Rodríguez.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El 21 de marzo de 2006 se presentó demanda interpuesta por la compañía mercantil ROVER ALCISA INMOBILIARIA S.L. UNIPERSONAL contra la compañía mercantil EDIFICIOS DE VALENCIA S.A. (EDIVAL) solicitando se dictara sentencia *"por la que se declare haber lugar al retracto legal de comunero ejercitado por mi mandante en relación a mitades indivisas de las fincas descritas en el hecho primero en las mismas condiciones que constan en la escritura pública de compraventa señalada en el hecho segundo, condenando a la citada demandada al otorgamiento de escritura pública de compraventa a favor de mi mandante en relación a las citadas fincas, previa entrega de la cantidad de NUEVE MILLONES CIENTO TREINTA Y CINCO MIL SESENTA Y CINCO (9.135.065) EUROS en concepto de precio total conjunto de la venta, más UN MILLÓN CUATROCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS DIEZ CON CUARENTA CENTIMOS (1.461.610,40) EUROS en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido calculado al tipo del 16%, así como del reembolso de los gastos debidamente acreditados que sean de legítimo abono, con apercibimiento de que, de no llevarse a cabo el otorgamiento de la escritura pública por el demandado, sea practicada de oficio a su costa; todo ello con expresa condena en costas de la demandada."*

**SEGUNDO.-** Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Liria, dando lugar a las actuaciones nº 250/06 de juicio ordinario, y emplazada la demandada, esta compareció y contestó a la demanda solicitando su desestimación con imposición de costas a la demandante.

**TERCERO.-** Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el juez titular del mencionado Juzgado dictó sentencia el 20 de octubre de 2006 desestimando la demanda por caducidad de la acción de retracto e imponiendo las costas a la parte demandante.



**CUARTO.-** Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 437/07 de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia, esta dictó sentencia el 18 de julio de 2007 con el siguiente fallo: "1. Estimamos el recurso interpuesto por ROVER ALCISA INMOBILIARIA S.L.U., y en su virtud:

a. Revocamos la sentencia impugnada.

b. Estimamos parcialmente la demanda interpuesta por Rover Alcisa Inmobiliaria S.L.U., contra EDIFICIOS DE VALENCIA S.A., (en adelante EDIVAL), y en su virtud:

b1. Declaramos el derecho de ROVER ALCISA INMOBILIARIA S.L.U a retraer la parte indivisa de las fincas vendidas, objeto de este procedimiento, y condenándose a EDIFICIOS DE VALENCIA S.A. (EDIVAL) a que en el plazo de un mes a contar desde la firmeza de esta sentencia proceda a otorgar escritura pública de venta de aquéllas a favor de la actora, quien simultáneamente abonará a EDIFICIOS DE VALENCIA S.A. las siguientes cantidades:

- El precio de la compraventa. (9.135.065 euros).

- El IVA de la citada compraventa (1.461.610,40 euros).

- El Impuesto de actos jurídicos documentados al tipo del 2% sobre el precio de la venta: (182.701,30 euros).

- La comisión del intermediario Planeval Urbana S.L. (317.900'26 euros).

- La comisión de apertura de crédito con Bancaja. (20.026,50 euros).

- Y las siguientes cantidades, a determinar en ejecución de sentencia:

Intereses devengados, con arreglo a lo establecido en el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente, según el contrato aportado como documento número veinte de la contestación a la demanda por Edival. Una vez justificados con las correspondientes facturas.

Gastos notariales, y registrales ocasionados con ocasión de la compraventa, una vez justificados con las correspondientes facturas.

c. No hacemos expresa imposición de las costas causadas en primera instancia.

2. No hacemos expresa imposición de las costas de esta alzada."

**QUINTO.-** El 18 de diciembre siguiente, a petición de la demandada-apelada Edificios Valencia S.A., el tribunal sentenciador dictó auto con la siguiente parte dispositiva: "Aclarar la sentencia nº 453 de 18 de julio de 2007 recaída en el Rollo de apelación 437/2007, en el siguiente sentido:

1.- En el -Fundamento de Derecho Primero (punto 6, folio 6), donde dice: "Inmobiliaria Marplus, S.L.U." dirá: " ROVER ALCISA INMOBILIARIA, S.L.U." Y, en el Fundamento de Derecho SEGUNDO apartado B) folio 9) donde dice: "9 de marzo de 2006" dirá: **13 de marzo de 2006** " .

**SEXTO.-** Anunciado por la parte actora-apelante recurso de casación por interés casacional contra la sentencia de apelación, el tribunal sentenciador lo tuvo por preparado y, a continuación, dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal. El recurso se articulaba en un solo motivo, al amparo del ordinal 3º del art. 477.2 LEC, por oponerse la sentencia impugnada a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo interpretativa del art. 1518 CC en materia de gastos reembolsables, doctrina contenida en las sentencias de 28 de julio de 1997, 14 de abril de 1989 y 1 de marzo de 1954.

**SÉPTIMO.-** Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 8 de septiembre de 2009, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición solicitando la inadmisión del recurso, por falta de justificación del interés casacional, o subsidiariamente su desestimación, con expresa condena en costas a la parte recurrente.

**OCTAVO.-** Por providencia de 1 de febrero del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 11 de mayo siguiente, pero por providencia del propio 11 de mayo, una vez advertida la posibilidad de que la sentencia resolutoria del recurso debiera formar doctrina sobre alguna de las cuestiones planteadas, oído el magistrado ponente, se suspendió el señalamiento y se acordó que la sentencia se dictara por el Pleno de los magistrados de la Sala, señalándose la votación y fallo para el 1 de junio siguiente, en que comenzó la deliberación que se prolongó hasta el siguiente día 8.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- La cuestión jurídica que plantea el presente recurso por interés casacional consiste en si el ejercicio de un retracto de comuneros comporta que el retrayente deba o no reembolsar al comprador, además del precio, el IVA, el impuesto de actos jurídicos documentados y los gastos notariales y registrales, elementos sobre los que no existe controversia, la comisión del mediador del comprador y los costes financieros soportados por el mismo comprador para pagar el precio de la compraventa, costes integrados en este caso por la comisión de apertura de un crédito bancario y los intereses devengados por este mismo crédito.

La sentencia de primera instancia no trató de la cuestión porque desestimó la demanda de retracto al apreciar caducidad de la acción, pero la de segunda instancia, que rechazó la caducidad alegada por la parte demandada, ha resuelto que la entidad demandante sí tiene derecho a retraer la parte indivisa de las fincas vendidas, aunque debiendo abonar a la demandada las cantidades correspondientes a esos conceptos sí controvertidos. Su motivación sobre este particular, ciertamente lacónica, se limita a razonar que el tercer adquirente, es decir la demandada, debe quedar *"en la situación anterior al ejercicio del derecho de retracto en los conceptos acreditados"*.

En el presente caso se da la circunstancia de que las dos partes litigantes son compañías mercantiles dedicadas a la promoción inmobiliaria, como también era compañía mercantil la mediadora, y al tener el retracto por objeto la mitad indivisa de diez parcelas, que supone 15.339 m<sup>2</sup> de suelo bruto, y ascender el precio a 9.135.065 euros, el importe correspondiente a los conceptos controvertidos resulta especialmente elevado, pues la comisión del intermediario asciende a 317.900'26 euros, la comisión de apertura de la referida cuenta de crédito a 20.026'50 euros y los intereses devengados en el curso del litigio a unos 300.000 euros anuales, según estimación de la parte demandada-recurrida en su escrito de oposición al recurso.

**SEGUNDO** .- El recurso de casación se ha interpuesto por la parte demandante, es decir la compañía mercantil retrayente, al amparo del art. 477.2 LEC, ordinal 3º en relación con su apdo. 3, alegando interés casacional por oponerse la sentencia recurrida a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

En el único motivo del recurso se citan como exponentes de dicha doctrina jurisprudencial las sentencias de esta Sala de 28 de julio de 1997, 14 de abril de 1989 y 1 de marzo de 1954, la primera en cuanto excluye del reembolso los gastos de corredor o intermediario y los derivados de un préstamo bancario solicitado y obtenido por el comprador para pagar el precio de la compraventa; la segunda en cuanto excluye los intereses legales del precio de la cosa; y la tercera en cuanto excluye la comisión del corredor y limita el reembolso exclusivamente a los gastos necesarios para la venta.

En el desarrollo argumental del motivo se aduce, en síntesis, que el importe de los conceptos controvertidos podría ascender, a la fecha de interposición del recurso, a 1.016.029'24 euros; que los gastos del corredor inmobiliario son prescindibles porque el comprador puede usar sus propios medios para la adquisición, máxime tratándose, como en este caso, de una empresa inmobiliaria; que el coste de la financiación para adquirir el bien tampoco es esencial, dado que el comprador puede disponer de fondos propios suficientes o acudir a fuentes de financiación menos gravosas; y en fin, que la insolvencia o insuficiencia de medios del comprador no puede repercutirse en el retrayente.

**TERCERO** .- La parte demandada- recurrida, en su escrito de oposición, plantea como cuestión previa, al amparo del párrafo segundo del art. 485 LEC, que el recurso carece de interés casacional, no siendo en consecuencia admisible, por *"no concurrir el requisito esencial de criterio reiterado y sustancial analogía entre los hechos de las sentencias precedentes [las citadas en el recurso] y el supuesto sometido al recurso"*. En apoyo de esta alegación la parte recurrida analiza cada una de las tres sentencias citadas por la parte recurrente y concluye, respecto de la de 28 de julio de 1997, que únicamente valora la procedencia del retracto y momento del pago, *"pero no entra a valorar qué gastos deben considerarse resarcibles conforme al precepto citado"*; respecto de la sentencia de 14 de abril de 1989, que los intereses del precio de la cosa se consideran no resarcibles *"por no haber sido pedidos por el retraído"*; y respecto de la sentencia de 1 de marzo de 1954, en fin, que los gastos de corredor se excluyen del reembolso *"al no haber sido acreditada su necesidad"*.

Acerca del interés casacional es cierto que, en su modalidad de oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, exige coincidencia entre el caso resuelto por la sentencia impugnada y los casos sobre los que se pronunciaron las sentencias invocadas como representativas de aquella doctrina jurisprudencial, de modo que la interpretación de una norma determinada no se intente trasladar a unos hechos opuestos o distintos de los que justificaron o explican tal interpretación; pero no lo es menos que dicha coincidencia basta con que sea sustancial, pues exigir una total identidad equivaldría a eliminar en la práctica esta modalidad de interés casacional, como también la consistente en existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales si se tiene presente que en el Derecho privado, regido generalmente por el principio



de autonomía de la voluntad, el contenido de los negocios jurídicos es tan diverso que lo normal es la diferencia y lo excepcional la identidad.

Así, en relación con el interés casacional, la sentencia de esta Sala de 15 de diciembre de 2010 (rec. 1307/07 ) lo considera justificado, pese a la falta de identidad entre los casos, por la necesidad de decidir si la jurisprudencia sobre un determinado problema en materia de títulos **nobiliarios** es o no también aplicable a un problema distinto pero similar y aún no resuelto por esta Sala. Y la sentencia de 10 de enero de 2011 (rec. 786/07 ) rechaza que la diversidad de materias entre las tres sentencias citadas en el recurso y la falta de total coincidencia, a su vez, con la materia del propio recurso excluyan su interés casacional, *"pues cuando precisamente por la propia novedad de la materia que plantee el recurso por interés casacional resulte prácticamente imposible la invocación de sentencias que específicamente traten de la misma, será admisible aquel recurso que, como el presente, someta a la decisión de esta Sala una cuestión jurídica relevante y de interés general citando como exponentes de su doctrina jurisprudencial las sentencias que, versando sobre materias relacionadas con esa cuestión, puedan considerarse representativas de unos determinados criterios o postulados jurisprudenciales de carácter más general pero que, a modo de principios, permiten dar respuesta fundada a la nueva cuestión planteada, máxime si además de las sentencias citadas en el recurso cabe tener en consideración otra u otras igualmente dictadas por esta Sala que también guarden relación con la cuestión de que se trate."*

A partir de las anteriores consideraciones sobre el interés casacional es innegable el que presenta el recurso aquí examinado, porque la sentencia recurrida obliga al retrayente a reembolsar al comprador los gastos del corredor o intermediario y el coste financiero de la cantidad con la que pagó el precio y, sin embargo, la sentencia de 28 de julio de 1997 , primera de las citadas en el recurso, desestimó el motivo de casación que impugnaba la sentencia de apelación por haber excluido de la obligación de reembolsar los gastos del corredor por su gestión en la compraventa y los gastos del préstamo pedido por la compradora para la adquisición del bien; la de 14 de abril de 1989, en interpretación *"del alcance que haya de concedérsele a lo dispuesto en el número 1 del artículo 1518 del Código Civil "* , concluyó que su interpretación gramatical no permitía incluir entre los gastos reembolsables *"los intereses legales del precio de la cosa desde la fecha de adquisición y hasta la de la sentencia definitiva"* , añadiendo una referencia a su falta de petición por el comprador-retraído únicamente a modo de argumento de refuerzo; y en fin, la sentencia de 1 de marzo de 1954 dedicó su último *Considerando* a razonar que no podían comprenderse en el art. 1518 CC la minuta de un letrado a quien los recurrentes habían consultado voluntariamente ni *"la comisión del corredor que se dice medió en la venta, cuya intervención tampoco fue precisa para ella, pues solo son reintegrables al demandado los gastos propios y necesarios para la venta, que son los únicos que pueden reputarse legítimos, necesarios y útiles"* a los efectos de dicho artículo.

En definitiva, el interés casacional del recurso consiste en que la sentencia impugnada obliga a la sociedad retrayente a reembolsar a la sociedad compradora el importe de la comisión que esta pagó al mediador contratado por ella misma y el coste financiero del crédito que pidió y obtuvo para pagar el precio de la compraventa y, sin embargo, de las sentencias citadas por la parte recurrente se desprende que tales gastos no son reembolsables.

**CUARTO** .- Entrando a conocer por tanto del único motivo del recurso, la parte recurrida se opone al mismo en el fondo insistiendo en las diferencias entre el caso enjuiciado y aquellos sobre los que se pronunciaron las sentencias citadas en el recurso y, sobre todo, interesando una interpretación del art. 1518-1º CC más acorde con la realidad social de *"compañías que operan y se dedican a la actividad inmobiliaria"* ; de *"una situación de condominio proindivisario que además obliga a convivir seguidamente en la gestión urbanística del suelo"* ; y de adquisiciones que *"en el sector inmobiliario se hacen a través de instrumentos financieros"* , así como más adecuada a las circunstancias del caso concreto, en el que *"se tuvo que recurrir necesariamente al crédito financiero mediante una póliza de crédito, hasta que se produjera la reparcelación y, en consecuencia, la adjudicación de fincas independientes que pudieran ser hipotecadas"* . En suma, para la parte recurrida hay que partir del principio de que el retracto no debe lesionar los intereses del comprador, y por ello *"los gastos son resarcibles cuando concurre la doble condición de haber sido abonados por el comprador y que sean legítimos, entendiéndose por tales aquellos gastos que fueron necesarios para llevar a cabo la compraventa"* . Por último, la misma parte añade unas consideraciones sobre su buena fe refiriéndose a las conversaciones y comunicaciones previas *"de las que creía haber tenido el consentimiento para que la operación se realizara"* ; a que por tres veces ha intentado cumplir voluntariamente la sentencia recurrida otorgando escritura de venta para percibir el precio y, así, cancelar e interrumpir los intereses en su contra; y en fin, a la intención de la recurrente de *"buscar la rentabilidad financiera al tener conquistado el retracto, inmovilizadas las fincas y no pagar su precio hasta que no se resuelva la casación con los mínimos costes que representan el aval bancario frente a los intereses remuneratorios que está soportando la compañía retraída"* , por todo lo cual concluye que *"[l]a más elemental razón de justicia impone que el retracto no represente para el retrayente un enriquecimiento injusto a costa del comprador retraído"* .



Todas estas razones y consideraciones de la parte recurrida no son suficientes, sin embargo, para justificar un cambio de jurisprudencia exclusivamente fundado en la importancia económica de la compraventa y la dedicación profesional o actividad de los sujetos intervinientes, comprador, vendedor y retrayente. La consecuencia serían dos regímenes diferentes cuya frontera nunca estaría bien delimitada, o incluso que como regla general, prescindiendo ya de la importancia económica de la compraventa y de la condición de los sujetos intervinientes, se incluyeran en el concepto legal "gastos del contrato y cualquier otro pago legítimo hecho para la venta" los que en rigor no lo son o, al menos, no tienen por qué serlo.

Ahora bien, la referida doctrina jurisprudencial sí debe ser matizada o precisada en el sentido de considerar reembolsable la comisión del mediador satisfecha por el comprador cuando se pruebe que la mediación fue razonablemente necesaria para la compra y se hubiera comunicado el importe de la comisión al retrayente junto con las condiciones esenciales de la compraventa, es decir como uno más de los datos con base en los cuales el facultado para el retracto ha de decidir si lo ejercita o no.

En cambio la misma doctrina jurisprudencial se mantiene sin matices en cuanto a los gastos e intereses del préstamo o crédito obtenido por el comprador para financiar la adquisición de la finca, pues no merecen la consideración de "gastos del contrato" ni de "pagos legítimos" hechos para la compra: en primer lugar porque su relación con la compra es solamente indirecta, y en segundo lugar porque son la consecuencia de un riesgo que libremente decide correr el comprador cuando carece de liquidez para la adquisición o prefiere realizarla acudiendo a la financiación de un tercero.

El resultado de aplicar al único motivo del recurso la doctrina jurisprudencial matizada conforme a todo lo antedicho ha de ser su estimación total: de un lado, por la improcedencia de reembolsar los gastos e intereses del crédito obtenido por la demandada- recurrida para financiar la compra; de otro, porque la intervención de un mediador para la compra, en este caso una compañía mercantil profesionalmente dedicada a la mediación, no se ha probado necesaria, como tampoco se ha probado que se comunicara a la sociedad retrayente el importe de la comisión antes ni al mismo tiempo que los demás datos que proporcionaban a la propia retrayente ese "*conocimiento completo y exhaustivo de todas las condiciones de la venta*" que la sentencia recurrida fija como momento inicial del plazo de nueve días para el ejercicio del retracto; y finalmente, porque en el presente caso, según resulta de los hechos probados, la compradora recurrida, por sus tratos previos con la vendedora, dueña de las parcelas junto con la retrayente, tenía que ser conocedora de la intención de esta última de ejercitar su derecho de retracto, comunicada a la vendedora antes del otorgamiento de la escritura pública de compraventa, y pese a ello decidió correr el riesgo de comprar con dinero obtenido a crédito.

**QUINTO** .- Conforme al art. 487.3 LEC , y toda vez que el recurso se ha considerado fundado, procede casar la sentencia impugnada para excluir de los gastos a abonar por la recurrente las cantidades de 317.900'26 euros por comisión del intermediario y 20.026'50 euros por comisión de apertura de crédito, así como las cantidades pendientes de justificar en concepto de intereses devengados por dicho crédito en cuenta corriente.

**SEXTO** .- Conforme al mismo precepto, se mantiene la doctrina jurisprudencial que en caso de retracto excluye el reembolso al comprador de los gastos e intereses del préstamo o crédito que hubiera obtenido para financiar la compra. Y se matiza esa misma doctrina jurisprudencial en el sentido de que la comisión del mediador de la compraventa debe ser reembolsada al comprador que la hubiera satisfecho siempre que se pruebe la razonable necesidad de mediación para la compra y se hubiera comunicado el importe de la comisión al retrayente antes o al mismo tiempo que las condiciones esenciales de la compraventa.

**SÉPTIMO** .- Conforme al art. 394.2 LEC no procede imponer especialmente a ninguna de las partes las costas de la primera instancia, ya que si bien fue procedente la acción de retracto, no lo era la pretensión de la compradora demandada de que se le reembolsaran la comisión del mediador y los gastos e intereses del préstamo.

**OCTAVO**.- Conforme al art. 398.2 LEC tampoco procede imponer especialmente a ninguna de las partes las costas de la segunda instancia, ya que se mantiene la estimación del recurso de apelación del retrayente demandante que, incluso, tenía que haber sido estimado en más reduciendo el importe de los gastos reembolsables.

**NOVENO**.- Conforme al mismo apdo. 2 del art. 398 LEC tampoco procede imponer especialmente a ninguna de las partes las costas del recurso de casación, ya que ha sido estimado.

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

**FALLAMOS**



1º.- **ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL** interpuesto por la compañía mercantil demandante ROVER ALCISA INMOBILIARIA S.L. UNIPERSONAL, representada ante esta Sala por la procuradora Dª María del Rocío Sampere Meneses, contra la sentencia dictada con fecha 18 de julio de 2007 por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Valencia en el recurso de apelación nº 437/07 .

2º.- **CASAR EN PARTE LA SENTENCIA RECURRIDA**, dejando sin efecto su fallo en cuanto dispone que la actora-recurrente abone a la demandada EDIFICIOS DE VALENCIA S.A., al tiempo del otorgamiento de la escritura pública de venta, 317.900'26 euros por comisión del intermediario, 20.026'50 euros por comisión de apertura de crédito y las cantidades a justificar por intereses devengados con arreglo a lo establecido en el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente.

3º.- Confirmar la sentencia recurrida en sus demás pronunciamientos.

4º.- Ratificar la doctrina jurisprudencial que en caso de retracto excluye el reembolso al comprador de los gastos e intereses del préstamo o crédito que hubiera obtenido para financiar la compra.

5º.- En cuanto a la comisión del mediador, matizar la doctrina jurisprudencial en el sentido de que la comisión del mediador de la compraventa debe ser reembolsada al comprador que la hubiera satisfecho siempre que se pruebe la razonable necesidad de la mediación para la compra y se hubiera comunicado el importe de la comisión al retrayente antes o al mismo tiempo que las condiciones esenciales de la compraventa.

6º.- Y no imponer especialmente a ninguna de las partes las costas de las instancias ni las del recurso de casación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

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.-Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesus Corbal Fernandez.-Francisco Marin Castan.-Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.-Encarnacion Roca Trias.- Roman Garcia Varela.-FIRMADA Y RUBRICADA.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.