



Roj: **STS 2905/2006** - ECLI: **ES:TS:2006:2905**

Id Cendoj: **28079110012006100474**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/05/2006**

Nº de Recurso: **2986/1999**

Nº de Resolución: **463/2006**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **PEDRO GONZALEZ POVEDA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Mayo de dos mil seis.

Vistos 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 de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de autos de juicio de retracto; seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de Valladolid; cuyos recursos fueron interpuestos por D<sup>a</sup> Lucía ( fallecida y sustituida procesalmente por D<sup>a</sup> Julia ), representada por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup> Aurora Esquivias Yustas y por D. Jose Carlos , representado por el Procurador de los Tribunales D. Carmelo Olmos Gómez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador de los Tribunales D. José Miguel Ramos Polo , en nombre y representación de D. Jose Carlos , formuló demanda de juicio de retracto, contra D<sup>a</sup> Lucía , en la cual tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que: A. Reconociendo el derecho de retracto a su favor sobre la finca urbana NUM000 de la CALLE000 nº NUM001 objeto de retracto y la obligación de la demandada D<sup>a</sup> Lucía de otorgar escritura a su favor, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara. B. Que se señale como precio de la finca objeto de retracto, a satisfacer finalmente por el demandante, la cantidad que resulte de la prueba que al efecto se practique, teniendo en cuenta el precio global del inmueble y el mayor precio que se ha fijado arbitrariamente sin ajustarse a la realidad de la vivienda y anejo que ocupa el demandante. C.- Que en el supuesto de que la sentencia admita como precio de la finca un precio inferior a 35.000.000 pts., se devuelva al demandante la cantidad sobrante, teniendo en cuenta el importe consignado. D.- Que en el supuesto de que la sentencia admita como precio de la finca un precio inferior a 35.000.000 pts., se devuelva al demandante la cantidad sobrante, teniendo en cuenta el importe consignado. D.- Que subsidiariamente y para el supuesto de no admitirse la prueba de determinación del precio real, se tengan por cumplidos todos los requisitos necesarios para reconocer el derecho de retracto del demandante sobre la finca urbana. 1º.- Izda. de la CALLE000 nº NUM001 , objeto de retracto y la obligación de la demanda, D<sup>a</sup> Lucía de otorgar escritura a su favor, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara. E.- Asimismo deberá condenarse a D<sup>a</sup> Julia a abonar el resto de los gastos que se deriven y las costas del procedimiento.

2.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, se personó en autos el Procurador D. Carlos Callejo Gómez, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Lucía , quien contestó a la misma y tras invocar los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por convenientes, terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia "desestimando íntegramente la demanda y absolviendo de la misma a nuestra representada, con expresa imposición de las costas del juicio al demandante".

3.- Practicadas las pruebas declaradas pertinentes y unidas a los autos, la Ilma. Sra. Magistrada- Juez del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de Valladolid, dictó sentencia en fecha 15 de enero de 1999 cuyo FALLO es como sigue: "Que estimando la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario y sin entrar a conocer del fondo del asunto de la cuestión litigiosa, debo desestimar y desestimo la demanda formulada por



el procurador Sr. D. José Miguel Ramos Polo en nombre y representación de D. Jose Carlos , contra Dª Lucía con imposición al actor de las costas procesales".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictó sentencia en fecha 11 de mayo de 1999 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Estimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales Don José Miguel Ramos Polo, en la representación que ostenta de Don Jose Carlos , contra la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número Ocho de Valladolid, de fecha 15 de Enero de 1.999 , revocamos la misma en el sentido de estimar parcialmente la demanda instada por Don Jose Carlos contra Doña Lucía y reconocer el derecho de retracto del actor sobre la finca urbana NUM000 . de la C/ CALLE000 nº NUM001 , objeto de retracto y la obligación de la demandada Doña Lucía de otorgar escritura a su favor, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara, desestimando el resto de las pretensiones de la demanda y sin hacer expresa imposición de las costas de ambas instancias y las comunes por mitad".

TERCERO.-1.- La Procuradora de los Tribunales Dª Aurora Esquivias Yustas, en nombre y representación de Dª Lucía , interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección Tercera), con apoyo en los siguientes motivos: "Al amparo del número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , infracción por no aplicación de la doctrina jurisprudencial, contenida, entre otras en las Sentencias de esta Sala, de 5 de junio de 1992, 11 de noviembre de 1988, 28 de diciembre de 1998 y 16 de diciembre de 1986 e inaplicación del artículo 24 de la Constitución . SEGUNDO.- Al amparo del número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , infracción por no aplicación de los artículos 15511 y 1068 del Código Civil y de la doctrina de esta Sala, contenida en la Sentencia de 24 de marzo de 1988 , e infracción por inaplicación del artículo 4.1 del Código Civil en relación con la doctrina de esta Sala contenida entre otras en las sentencias de 6 de febrero de 1991, 12 de abril de 1989 y 12 de febrero de 1959 y aplicación indebida del artículo 47.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 . TERCERO.- Al amparo del número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , infracción por aplicación indebida de los artículos 47.3 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (decreto 4.104/1964 de 24 de diciembre ) y de la Disposición Transitoria Segunda A) 1. de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo 4.1 de la LAU de 1964 , e infracción por inaplicación de la Disposición Transitoria Cuarta apartados 1, 3 y 4, de esta última Ley , e inaplicación de la doctrina de esta Sala contenida entre otras en la Sentencia de 22 de febrero de 1994 ".

2.-El Procurador de los Tribunales D. Carmelo Olmos Gómez en nombre y representación de D. Jose Carlos , interpuso recurso de casación contra la sentencia pronunciada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, con apoyo en los siguientes motivos: "UNICO.- Al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por incurrir la Sentencia recurrida en infracción de las normas del ordenamiento jurídico aplicables para resolver las cuestiones objeto de debate. Se denuncia en este motivo la infracción por la Sección recurrida de los siguientes artículos: A.- Art. 1243 del Código Civil , que dispone que el valor de la prueba pericial y la forma en que haya de practicarse se regirá por lo dispuesto en la Ley de Enjuiciamiento Civil . B.- Art. 632 de la LEC , que obliga a los Jueces y Tribunales a apreciar dicha prueba según las reglas de la sana critica".

3.- Admitidos los recursos de casación por auto de fecha 4 de septiembre de 2001 , se entregó copia del escrito a la representación de los recurridos, conforme lo dispuesto en el artículo 1710.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , para que en el plazo de 20 días puedan impugnarlos.

4.- La Procuradora de los Tribunales Dª Aurora Esquivias Yustas en nombre y representación de Dª Julia (por fallecimiento de Dª Lucía ), presentó escrito de impugnación al recurso de casación y alegando los motivos que estimó pertinentes, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia por la que se declare "no haber lugar al recurso de casación formulado por el Sr. Jose Carlos , con imposición expresa de las costas a dicho recurrente".

5.- Asimismo el Procurador de los Tribunales D. Carmelo Olmos Gómez, en nombre y representación de D. Jose Carlos , presentó escrito impugnando el recurso de casación interpuesto de contrario y tras alegar los motivos que estimó de aplicación, terminó suplicando a la Sala dicte sentencia por la que "declarando la improcedencia de todos y cada uno de los motivos de casación articulados de adverso, desestime dicho recurso y estimando el interpuesto en su día por esta representación case y anule la sentencia dictada en su día por la Ilma. Audiencia Provincial de Valladolid de 11 de mayo de 1999 , dictando otra conforme a las pretensiones de esta parte y en definitiva estimando el retracto ejercitado por el arrendatario, D. Jose Carlos señalando como valor de la vivienda objeto del mismo el de 23.300.000 pts o en su caso el de 28.379.693 pts que es el valor medio señalado por el perito, todo ello con expresa imposición de costas a la parte contraria por ser preceptivo".



6.- Al no haberse solicitado por todas las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día veintiséis de abril del año en curso, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. PEDRO GONZÁLEZ POVEDA

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Por don Jose Carlos se formuló demanda contra doña Lucía en la que suplicaba se dictase sentencia: A. Reconociendo el derecho de retracto a su favor sobre la finca urbana NUM000 . de la CALLE000 nº NUM001 objeto de retracto y la obligación de la demandada D<sup>a</sup> Lucía de otorgar escritura a su favor, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara. B. Que se señale como precio de la finca objeto de retracto, a satisfacer finalmente por el demandante, la cantidad que resulte de la prueba que al efecto se practique, teniendo en cuenta el precio global del inmueble y el mayor precio que se ha fijado arbitrariamente sin ajustarse a la realidad de la vivienda y anejo que ocupa el demandante. C.- Que en el supuesto de que la sentencia admita como precio de la finca un precio inferior a 35.000.000 pts., se devuelva al demandante la cantidad sobrante, teniendo en cuenta el importe consignado. D.- Que en el supuesto de que la sentencia admita como precio de la finca un precio inferior a 35.000.000 pts., se devuelva al demandante la cantidad sobrante, teniendo en cuenta el importe consignado. D.- Que subsidiariamente y para el supuesto de no admitirse la prueba de determinación del precio real, se tengan por cumplidos todos los requisitos necesarios para reconocer el derecho de retracto del demandante sobre la finca urbana. NUM000 .- Izda. de la CALLE000 nº NUM001 , objeto de retracto y la obligación de la demanda, D<sup>a</sup> Lucía de otorgar escritura a su favor, bajo apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo verificara. E.- Asimismo deberá condenarse a D<sup>a</sup> Julia a abonar el resto de los gastos que se deriven y las costas del procedimiento.

La sentencia de segunda instancia revocó la de primer grado y dio lugar a la demanda en los términos que constan en los antecedentes de esta resolución.

RECURSO DE D<sup>a</sup> Lucía .

Segundo.- Al amparo del art. 1692.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , denuncia infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias que cita sobre la excepción de falta de litis consorcio pasivo necesario e inaplicación del art. 24 de la Constitución . El motivo se fundamenta en el hecho de que al combatirse la cuantía del valor asignado a la vivienda objeto del retracto ejercitado, al disolverse la comunidad existente sobre el edificio en que se integraba la vivienda, debieron ser llamados a juicio todos los integrantes de la comunidad ya que a los mismos afectaría la determinación del precio que habría de pagar el retroayente.

Según reiterada jurisprudencia de esta Sala ( sentencias de 5 de junio de 2001, 4 de noviembre de 2002, 24 de marzo de 2003 y 22 de enero de 2004 , entre otras), " la doctrina del litisconsorcio pasivo necesario exige llamar al juicio a todas las personas que, en virtud de disposición legal o por razón de la inescindibilidad de la relación jurídica material, puedan estar interesadas directamente en la misma medida por la solución que se dicte en el proceso, por lo que se trata de una exigencia procesal con fundamento en la necesidad de dar cumplimiento al principio de audiencia evitando la indefensión, al tiempo que se robustece la eficacia del proceso mediante la exclusión de resultados procesales prácticamente inútiles por no poder hacerse efectivos contra las que no fueron llamados a juicio y se impiden sentencias contradictorias no por diferentes sino además por incompatibles"; asimismo es doctrina reiterada ( sentencia de 12 de marzo de 1997 y las en ella citadas) que "lo característico del litisconsorcio pasivo necesario y lo que provoca la extensión de cosa juzgada, es que se trate de la misma relación jurídico-material sobre la que se produce la declaración, pues si no es así, si los efectos hacía un tercero se producen con carácter reflejo, por una simple conexión, o porque la relación material sobre la que se produce la declaración afecte simplemente con carácter prejudicial, su posible intervención en el litigio no es de carácter necesario".

Ejercitada una acción de retracto arrendaticio urbano, la misma ha de dirigirse, exclusivamente, contra quien ostenta la condición de arrendador y propietario de la finca arrendada, cualquiera que sea el título por el que adquirió esa condición; la determinación del precio a pagar por el arrendatario retrayente es cuestión que afecta a arrendador y arrendatario; los efectos que pueda tener la declaración que al efecto se haga en la sentencia que dé lugar al retracto, en relación con la distribución entre los comuneros al dividir la comunidad y asignarse a éstos los distintos pisos o locales, será, en todo caso, un efecto reflejo que no justifica la llamada a juicio de los otros comuneros. En consecuencia se desestima el motivo.

Tercero.- Acogido al art. 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , el motivo segundo alega infracción de los arts. 1511 y 1068 del Código Civil y de la doctrina de esta Sala contenida en la sentencia de 24 de marzo de 1988 , e infracción por inaplicación del art. 4.1 del Código Civil en relación con la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias que cita, y aplicación indebida del art. 47.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .



La argumentación del motivo se basa en lo siguiente: "Al "condominio" doña Lucía llega pues, por dos vías: 1ª En pago de su mitad de gananciales en la sucesión causada por fallecimiento de su esposo son Roberto . A su vez, a la sociedad de gananciales de dicho matrimonio llegan los derechos sobre la casa nº NUM001 de la CALLE000 , una parte por compra de la propiedad sobre la mitad de la cosa, y otra parte por compra de derechos hereditarios a los herederos de doña Laura , y 2ª.- En pago de su haber en la herencia de doña Laura , al comprar ya en estado de viuda, los derechos hereditarios de doña Margarita sobre la casa en cuestión", y se concluye diciendo que "1º. La liquidación de gananciales no es equiparable a la división de cosa común a efectos de aplicación del art. 47.3 de la LAU . 2º. La liquidación de gananciales es imprescindible en las operaciones hereditarias de una persona casada bajo el régimen económico matrimonial, se tiene que hacer ante el fallecimiento del causante y por tanto es una operación hereditaria, como también es operación hereditaria la determinación del activo y del pasivo de la herencia".

El motivo parte de una serie de errores conceptuales que es preciso clarificar.

En primer lugar ha de señalarse que en la venta de la herencia regulada en el art. 1531 del Código Civil , una de cuyas formas es la venta por un coheredero de una cuota parte de su cuota hereditaria (caso que es el aquí contemplado), es opinión común en la doctrina civilística que el objeto de la venta es el contenido patrimonial (activo y pasivo) de la herencia o de la cuota parte vendida, no la cualidad o posición de heredero; el comprador de la herencia no se convierte en heredero; no es sucesor universal mortis causa del difunto, sino sucesor inter vivos y a título particular del vendedor. De ahí que no pueda afirmarse, como se pretende en el recurso, que la atribución del piso en cuestión fue asignado a la demandada-recurrente a título de herencia, aunque sólo sea parte del mismo.

Otro error en que incurre la recurrente es calificar la liquidación del régimen económico de gananciales, cuando el fallecido está sujeto a este régimen, como una operación particional de su herencia. La liquidación del régimen económico matrimonial es un "prius" de la partición de la herencia, como necesario para determinar el caudal relicto del causante sujeto a partición y con la finalidad de que no se incluyan en él bienes que no pertenecen al causante. La liquidación de la sociedad de gananciales sigue sus propias reglas distintas de las que rigen la partición de la herencia.

Además ha de precisarse que la atribución de la vivienda objeto del retracto ejercitado a doña Lucía en la escritura pública de 31 de marzo de 1998 no lo fue, como dice la sentencia recurrida, en pago de su mitad de gananciales; según consta en el apartado 6º. "Liquidación de la herencia de don Roberto ", a la viuda doña Lucía , que había renunciado a su cuota legal usufructuaria, "en pago de sus gananciales, se le adjudica en pleno dominio la participación indivisa de 34,027755% de la finca descrita, por su valor igual a su haber"; es sólo cuando se disuelve la comunidad constituida sobre la casa número NUM001 de la CALLE000 cuando, conforme a esa participación más la adquirida por ella en estado de viuda, se le adjudica la vivienda del piso NUM000 .

En conclusión, la vivienda en litigio fue atribuida a la demandada como consecuencia de la disolución de una comunidad ordinaria sobre la referida casa de la CALLE000 .

No obstante lo anterior y para dar respuesta a la petición de aplicación al caso de la excepción contenida en el art. 47.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , por razón de analogía, a la adjudicación en liquidación de sociedad de gananciales, a cuyo efecto se alega la infracción del art. 4.1 del Código Civil , ha de afirmarse lo siguiente.

Señala la sentencia de esta Sala de 13 de junio de 2003 como "la Exposición de Motivos del Decreto de 31 de mayo de 1974 que aprobó el Texto articulado del Título Preliminar del Código Civil, refiriéndose a la analogía dice que "no presupone la falta absoluta de una norma, sino la previsión por la misma de un supuesto determinado, defecto o insuficiencia que se salva si la razón derivada del fundamento de la norma y de los supuestos configurados es extensible por consideraciones de identidad o similitud al supuesto no previsto"; se condiciona así la aplicación del método analógico a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado debiendo acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configurados ( sentencia de 20 de febrero de 1998 ); para su aplicación es condición necesaria que el supuesto específico carezca de regulación normativa, además que la norma que se pretende aplicar, por su identidad de razón con el supuesto sea lo suficientemente expansiva, interpretada correctamente en su finalidad hasta el punto de permitir esa aplicación ( sentencias de 7 de enero y 3 de abril de 1981 ). Como dice la sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de julio de 1988 , se trata de una operación jurídica delicada que exige medida, ponderado, meditado y cuidado uso".

La excepción a la procedencia del derecho de retracto reconocido por la Ley especial arrendaticia al arrendatario, no puede ser extendida por vía de analogía, a otros supuestos que contribuirían a reducir el ámbito de ese derecho. Tampoco se da esa razón de analogía que se pretende en el motivo; la exclusión



del derecho de retracto de los supuestos de división y adjudicación de cosa común adquirida por herencia o legado, radica en que tal adquisición lo es a título gratuito, no oneroso, y, por tanto, excluido del retracto que exige, inexcusablemente, una transmisión onerosa, compraventa o dación en pago; en la adjudicación a los cónyuges de bienes en pago de su mitad en la sociedad de gananciales por disolución de ésta, no supone transmisión alguna del dominio, ya que los bienes adjudicados eran ya propiedad del cónyuge adjudicatario, si bien bajo el sistema de comunidad propio de la sociedad de gananciales.

Por todo ello se desestima el motivo.

Cuarto.- Por el mismo cauce procesal que los anteriores, el motivo tercero denuncia infracción por aplicación indebida de los arts. 47.3 y 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y de la Disposición Transitoria Segunda A) 1. de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en relación con el art. 4.1 de la LAU de 1964, e infracción por inaplicación de la Disposición Transitoria Cuarta apartado 1, 3 y 4, de esta última Ley (sic), e inaplicación de la doctrina de esta Sala contenida entre otras en la sentencia de 22 de febrero de 1994. La tesis en que se sustenta el recurso se sintetiza en que el contrato de inquilinato en que se funda el retracto pretendido, celebrado antes del 9 de mayo de 1985 subsistente a la entrada en vigor de la LAU de 1994, en que se ejercen actividades profesionales por el arrendatario, ha dejado de considerarse como arrendamiento de vivienda y de regirse por las normas propias de este contrato, para, en cambio, ser considerado como contrato de arrendamiento de local y regirse por las normas del contrato de arrendamiento de local.

Como dice la sentencia de 16 de abril de 1998, "las normas legales son irretroactivas, salvo que expresamente dispongan lo contrario (art. 2.3 del Código Civil) y los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior al Código, y que sean válidos con arreglo a la misma, surtirán sus efectos según la misma", lo que es aplicable a cualquier otro cambio legislativo. Y la sentencia de 15 de febrero de 1990 destaca que "el derecho transitorio, lejos de la distinción entre normas dispositivas y de derecho estricto o excepcional, tiene como único objeto combinar el derecho y situación anterior a la promulgación de la nueva ley con ésta, sin atenerse a criterios fijos, sentando normas que eviten la irregularidad jurídica que podría causarse de no establecerse normas transitorias, y estas normas han de ser interpretadas conforme a los principios de literalidad y lógica de los textos".

De acuerdo con ese principio de irretroactividad de las leyes, la Ley 29/1994 no ha establecido una aplicación retroactiva de sus preceptos, en bloque, a los contratos vigentes a su entrada en vigor, ya sean celebrados antes o después del 9 de mayo de 1985. Las disposiciones transitorias de la Ley 29/1994, tienen todas ellas un objeto concreto y determinado, como se pone de manifiesto en su Preámbulo que no es otro que eliminar los efectos perjudiciales que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga forzosa obligatoriamente impuesta por la Ley de 1964, y a tal efecto las disposiciones transitorias actúan sobre la renta, la posibilidad de subrogación inter vivos y la prórroga obligatoria aplicándose, en consecuencia, el régimen legal vigente al tiempo de la celebración del contrato a aquellas otras cuestiones, como es la del ejercicio del retracto, que no guarden relación con las específicamente tratadas en las distintas disposiciones transitorias de la Ley 29/1994. Es decir, la consideración del contrato existente entre las partes de "arrendamiento para uso distinto del de vivienda" (art. 3.2 de la Ley 29/1994), a los efectos establecidos en la disposición transitoria tercera de esta Ley, no supone una ampliación al mismo de la normativa de esta Ley 29/1994, ni la de las normas de la Ley de 1964 reguladoras del contrato de arrendamiento del local de negocio.

En consecuencia se desestima el motivo.

Quinto.- La desestimación de todos y cada uno de los motivos del recurso determina su íntegra desestimación con expresa condena en costas a la recurrente, conforme establece el art. 1715.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

RECURSO DE D. Jose Carlos .

Sexto.- Al amparo del art. 1692.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el único motivo del recurso acusa infracción del art. 1243 del Código Civil y del art. 632 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La sentencia de 8 de octubre de 2003 recoge la doctrina jurisprudencial sobre valoración de la prueba pericial, según la cual "la prueba pericial es de libre apreciación por el Juez - sentencias, por todas, de 9 de octubre de 1981, 8 y 10 de mayo, 25 de octubre y 6 de noviembre de 1986, 9 de febrero y 16 de junio y 17 de julio de 1987, 9 de julio y 12 de noviembre de 1988, 11 de abril, 20 de junio y 19 de diciembre de 19889, y 6 de junio de 2002 - no vinculando al Juez o Tribunal de instancia el informe del pleito - sentencias de 10 de marzo, 11 de octubre y 7 de noviembre de 1994, 17 de mayo de 1995 y 18 de julio y 29 de septiembre de 1997 -. Tal prueba no está sometida al control casacional, salvo cuando se aprecie que resulta ilógico u omite datos o conceptos que figuran en el informe sentencia de 30 de diciembre de 1997 -. Tan sólo podrá casarse tal valoración, como



ha recogido la sentencia de 20 de febrero de 1992 y repetido la de 15 de julio de 2001 , cuando el órgano de instancia tergiverse las conclusiones de forma ostensible o falsee arbitrariamente sus dictados o extraiga conclusiones absurdas o ilógicas".

En el caso, la sentencia de instancia ha tenido en cuenta el informe pericial practicado en los autos para dar por buena la cantidad, inferior a la señalada en el informe, que como valor del piso a retraer se asigna en la notificación hecha al arrendatario recurrente, sin que la apreciación de esa prueba por la Sala sentenciadora de instancia pueda calificarse de ilógica o arbitraria, por lo que el motivo se desestima.

Séptimo.- La desestimación del recurso conlleva la condena en costas de la parte recurrente de acuerdo con el art. 1715.3 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 a los recursos de casación interpuestos, respectivamente por doña Lucía , sustituida procesalmente por doña Julia , y don Jose Carlos , contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid de fecha once de mayo de mil novecientos noventa y nueve .

Condenamos a cada parte recurrente al pago de las costas causadas por su recurso.

Y líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de Apelación, 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 .- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Pedro González Poveda.- rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Pedro González Poveda, 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.