



Roj: **STS 2748/2013 - ECLI:ES:TS:2013:2748**

Id Cendoj: **28079110012013100293**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/04/2013**

Nº de Recurso: **1873/2010**

Nº de Resolución: **269/2013**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de Abril de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto los recursos extraordinarios por infracción procesal y recursos de casación interpuestos respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Paterna.

Los recursos fueron interpuestos por Caridad , representada por la procuradora María Concepción Villaescusa Sanz y Pablo representado por la procuradora Raquel Olivares Pastor.

Es parte recurrida Carlos Francisco y Aurelio , representados por el procurador Antonio Albaladejo Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

1. El procurador Juan Miguel Alapont Beteta, en nombre y representación de Carlos Francisco y Aurelio , interpuso demanda de juicio ordinario ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Paterna, contra Pablo y Caridad , para que se dictase sentencia:

"1.- Se condene a los demandados a la restitución del precio que tenía la finca al tiempo de la evicción y que se ha fijado en 157.382,40?.

2.- Se condene a los demandados al pago del importe abonado por mis representados en conceptos de costas judiciales por importe de 6.428,45 ?.

3.- Se condene a los demandados al pago de 1.442,42 ? correspondientes al I.T.P. que mis representados han tenido que hacer frente.

4.- Se condene a los demandados al pago de los intereses legales desde la presentación de la presente demanda y al pago de las costas de este procedimiento."

2. La procuradora Belén Forcadell Illueca, en representación de Pablo , contestó a la demanda y suplicó al Juzgado dictase sentencia:

"se desestime la demanda rectora de la presente litis con imposición de las costas causadas en la instancia."

3. El procurador José Luis Medina Gil, en representación de Caridad , contestó a la demanda y pidió al Juzgado que dictase sentencia:

"por la que desestimando la acción entablada contra mi principal se le absuelva de las pretensiones contenidas en la demanda, con expresa imposición de costas a los demandantes."

4. El Juez de Primera Instancia núm. 4 de Paterna dictó Sentencia con fecha 16 de julio de 2008 , con la siguiente parte dispositiva:



"FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda presentada por D. Carlos Francisco y Aurelio representados por el Procurador Sr. Alapont Beteta contra D. Pablo representado pro el Procurador Sra. Forcadell Illueca y contra Dña. Caridad representada por el Procurador Sr. Medina Gil, debo absolver y absuelvo a los indicados demandados de todos los pedimentos formulados contra ellos en el escrito de demanda, con expresa imposición de las costas a la actora."

Tramitación en segunda instancia

5. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por Carlos Francisco y Aurelio .

La resolución de esta recurso correspondió a la sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, mediante Sentencia de fecha 26 de febrero de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo: Primero.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Juan-Miguel Alapont Beteta, en nombre y representación de don Carlos Francisco y de don Aurelio , contra la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de Paterna en el Juicio ordinario 766/05 el 16 de julio de 2008.

Segundo.- Revocar dicha resolución. Y en su lugar:

A.- Estimar en parte la demanda formulada por el referido Procurador en la representación que ostenta, contra don Pablo y doña Caridad .

B.- Condenar a los demandados, previa constancia en documento público de la rescisión del contrato de compraventa de 9 de diciembre de 1998, a que solidariamente abonen a la parte actora 128.350,31 euros.

C.- No hacer expreso pronunciamiento en orden al pago de las costas causadas en Primera Instancia.

Tercero.- Y no hacer especial declaración en cuanto a las devengadas ante esta alzada."

6. Por la representación de Caridad se presentó escrito por el que se interesaba el complemento de la anterior sentencia.

Por la sección 11ª de la Audiencia Provincial de Valencia, se dictó Auto de fecha 16 de abril de 2010 , con la siguiente parte dispositiva:

"No haber lugar a completar la Sentencia dictada por esta Sala el 26 de febrero de 2010 en los términos interesados por el Procurador de los Tribunales don José-Luis Medina Gil, en nombre y representación de doña Caridad ."

Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

7. El procurador José Luis Medina Gil, en representación de Caridad , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valencia, sección 11ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

1º) Infracción del art. 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

2º) Infracción del art. 222.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

3º) Infracción del art. 217.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

4º) Infracción del art. 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

5º) Infracción del art. 218.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el art. 209.4 del mismo Texto legal ."

Los motivos del recurso de casación fueron:

1º) Infracción de los arts. 1481 y 1482 del Código Civil .

2º) Infracción de los arts. 1475 y 1480 del Código Civil .

3º) Infracción del art. 1479 del Código Civil .

4º) Infracción del art. 1478.1 del Código Civil .

5º) Infracción de los arts. 1137 y 1138 del Código Civil en relación con los arts. 392 y 393 del mismo Texti Legal".

8. La procuradora Teresa Sancho Gómez, en representación de Pablo , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valencia, sección 11ª.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

1º) Vulneración en el proceso del derecho fundamental a la efectiva tutela judicial del art. 24.1 CE .



2º) *Infracción del art. 217.1 y 2 en relación con los arts. 1474.1 y 1475 del Código Civil.*"

Los motivos del recurso de casación fueron:

"1º) *Interpretación errónea del art. 1480 del Código Civil.*

2º) *Infracción por interpretación errónea y aplicación indebida del art. 1478.1º del Código Civil.*"

9. Por Providencia de fecha 20 de octubre de 2010, la Audiencia Provincial de Valencia, sección 11ª, tuvo por interpuestos los recursos extraordinarios por infracción procesal y los recursos de casación mencionados, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo con emplazamiento de las partes para comparecer por término de treinta días.

10. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente Caridad, representada por la procuradora María Concepción Villaescusa Sanz y Pablo representado por la procuradora Raquel Olivares Pastor; y como parte recurrida Carlos Francisco y Aurelio, representados por el procurador Antonio Albaladejo Martínez.

11. Esta Sala dictó Auto de fecha 6 de septiembre de 2011, cuya parte dispositiva es como sigue:

"ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN Y RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL interpuesto por la representación procesal de Dª. Caridad y ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN Y RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL interpuesto por la representación procesal de D. Pablo contra la Sentencia dictada, con fecha 26 de febrero de 2010, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª), en el rollo de apelación nº 755/2009, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 766/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Paterna."

12. Dado traslado, la representación procesal de Carlos Francisco y Aurelio, presentó escrito de oposición a los recursos formulados de contrario.

13. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 4 de abril de 2013, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sancho Gargallo**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso conviene partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

El día 9 de diciembre de 1998, los dos demandantes, Carlos Francisco y Aurelio, firmaron una escritura pública de compraventa con los dos demandados, Pablo y Caridad, quienes en su condición de vendedores les transmitían una parcela edificable, señalada con el número NUM009 del conjunto constructivo denominado DIRECCION000 de San Antonio de Benagever (término municipal de Paterna), de una superficie de 640 m2, lindante con: "frente, CALLE000 nº NUM010, derecha entrando y espaldas, terrenos de la Cooperativa de Cristo de la Piedad e izquierda, parcela NUM000". La identificación registral era: Registro de la Propiedad de Paterna, tomo NUM001, libro NUM002 de Paterna, folio 89, finca núm. NUM003.

Los compradores, el Sr. Carlos Francisco y el Sr. Aurelio, después de que hubieran comenzado a construir en la parcela, fueron demandados por Anton y otros. En aquel procedimiento, el juzgado de primera instancia dictó sentencia en la que declaró acreditado que: "la finca registral NUM003 forma parte de la parcela NUM004 del polígono NUM005 de Paterna, mientras que la finca NUM006 está situada en la parcela NUM007 del polígono NUM008, actualmente San Antonio de Benagever, conteniendo parte de la parcela NUM009 sita en la CALLE000 número NUM010. La parcela NUM004 del polígono NUM005 de Paterna no coincide con la parcela NUM009 de San Antonio de Benagever, mediando entre ambas una distancia de 523 metros de separación".

Y el fallo de la sentencia declaró que el Sr. Carlos Francisco y el Sr. Aurelio estaban ocupando parte de la finca núm. NUM006, parcela NUM007, del polígono NUM011 del municipio de Paterna, que era propiedad de Anton y otros, y les condenó a abstenerse de cualquier acto de perturbación o intromisión en el pleno dominio de esta finca.

En este procedimiento consta que fueron demandados los dos vendedores, el Sr. Pablo y la Sra. Caridad. El Sr. Pablo se allanó y respecto de la Sra. Caridad se estimó la excepción de falta de legitimación pasiva.



2. A consecuencia del anterior pleito, los compradores de la parcela NUM009 del conjunto constructivo denominado DIRECCION000 de San Antonio de Benagéver, el Sr. Carlos Francisco y el Sr. Aurelio , presentaron la demanda con la que se inició el presente procedimiento, en la que ejercitaban frente a los vendedores, Pablo y Caridad , una acción de saneamiento por evicción.

En primera instancia, el juzgado desestimó la demanda, porque no se cumplían los requisitos exigidos por el art. 1475 CC , ya que no existía una sentencia firme que hubiera privado al comprador, total o parcialmente, de la cosa vendida. La sentencia de primera instancia argumentaba que, en el pleito anterior, el tribunal se limitó a destacar que el Sr. Carlos Francisco y el Sr. Aurelio estaban ocupando parte de la finca número NUM006 , parcela NUM007 , del polígono NUM011 del municipio de Paterna, que era propiedad de quienes accionaban (Anton y otros), "sin contener declaración o pronunciamiento alguno referente al derecho de propiedad de los actores -Sr. Carlos Francisco y el Sr. Aurelio - respecto de la finca NUM003 , de la que no se ha demostrado que no sigan siendo propietarios". Esto es: el juzgado entendió que no se había acreditado en el primer procedimiento que los compradores hubieran sido privados de la finca objeto de la compraventa.

El recurso de apelación interpuesto frente a esta sentencia fue parcialmente estimado por la Audiencia, que parte de la consideración de que el objeto de la compraventa de 9 de diciembre de 1998 fue "un cuerpo cierto, (...) la parcela edificable, señalada con el número NUM009 del conjunto constructivo del término de Paterna (hoy San Antonio de Benagéver), sitio denominado DIRECCION000 de San Antonio de Benagéver, ocupando una total superficie de 640 metros cuadrados, lindante: frente, CALLE000 nº NUM010 , derecha entrando y espaldas, terrenos de la Cooperativa de Cristo de la Piedad, e izquierda, parcela NUM000 ". La Audiencia argumenta que este y no otro fue el solar vendido, independientemente de su descripción registral, y que fue una parte de esta parcela edificable (238,95 m²), de la que fueron privados los ahora demandantes en el anterior procedimiento, lo que provocó que la parcela careciera de desarrollo urbanístico al no alcanzar la unidad mínima edificable de 500 m². La Audiencia valora la parcela en 121.322,05 euros, y condena solidariamente a los vendedores demandados a pagar esta cantidad a los demandantes, junto con 1.442,42 euros de gastos del contrato de compraventa y 5.585,84 euros de gastos y costas generadas por el primer pleito (en total, 128.350,31 euros).

Los demandados, Pablo y Caridad , interpusieron sus respectivos recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, que analizaremos de forma sucesiva.

Recurso extraordinario por infracción procesal del Sr. Pablo

3. *Formulación de los dos motivos* . El recurso extraordinario por infracción procesal del Sr. Pablo se articula en dos motivos:

i) El primer motivo se ampara en el art. 469.1.4º LEC y denuncia la vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva por parte de la sentencia recurrida, al incurrir en una interpretación errónea, arbitraria e irracional de la prueba practicada. En síntesis, el desarrollo del recurso denuncia que la Audiencia incurre en un error al considerar probado que la parcela vendida fuera la que había sido objeto del primer procedimiento, pues el propio informe pericial refiere que la parcela NUM006 existe y se encuentra a 500 m.

ii) El segundo motivo se ampara en el art. 469.1.4º LEC y denuncia la infracción del art. 217.1 y 2 LEC , en relación con los arts. 1474.1º y 1475 CC , al haber invertido la sentencia la carga de la prueba e infringido la obligación que tiene el demandante de acreditar la pérdida del objeto de la compraventa.

Procede desestimar ambos motivos, por las razones que exponemos a continuación.

4. *Desestimación del motivo primero* . Como hemos recordado en otras ocasiones, por ejemplo en la Sentencia 326/2012, de 30 de mayo , "la valoración de la prueba es función de instancia, y tan sólo cabe, excepcionalmente, justificar un recurso por infracción procesal, al amparo del apartado 4º del art. 469.1 LEC , en la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración realizada por la sentencia recurrida que comporte una infracción del derecho a la tutela judicial efectiva (Sentencias 431/2009, de 18 de junio ; 196/2010, de 13 de abril ; 495/2009, de 8 de julio y 211/2010, de 30 de marzo)".

En este caso, y por medio de este cauce, el recurso pretende contradecir la apreciación realizada por la Audiencia de que la finca que fue objeto del primer pleito, en el que se ejercitó frente a los compradores un interdicto de obra nueva, para paralizar las obras de construcción que estaban comenzando en la parcela adquirida, y una acción declarativa del dominio, es una parte sustancial de la parcela comprada por los demandantes a los demandados. La valoración realizada por la Audiencia, a tenor de la escritura pública de compraventa, identifica como objeto de la compraventa la parcela NUM009 del conjunto constructivo del término de Paterna (hoy San Antonio de Benagéver), sitio denominado DIRECCION000 de San Antonio de Benagéver, ocupando una total superficie de 640 metros cuadrados ("lindante: frente, CALLE000 nº NUM010



, derecha entrando y espaldas, terrenos de la Cooperativa de Cristo de la Piedad, e izquierda, parcela NUM000"), y concede mayor importancia a esta descripción que a su identificación registral.

No está justificado revisar, por el cauce procesal invocado, esta valoración del tribunal de instancia, que identifica el objeto de la compraventa, para hacerlo coincidir parcialmente con la parcela de la que fueron los compradores despojados por un pleito posterior a la compraventa, pues el hecho de que el informe pericial refiera que la finca registral NUM003 está ubicada a 500 m, no la convierte ni en arbitraria ni errónea.

5. Desestimación del segundo motivo . Este segundo motivo debe desestimarse porque en nuestro caso el tribunal de instancia no ha llegado a aplicar las reglas de la carga de la prueba, sino que ha valorado la practicada y ha alcanzado la conclusión antes mencionada respecto de la identificación de la parcela objeto de la compraventa.

Como recuerda la Sentencia 333/2012, de 18 de mayo , "las reglas de distribución de la carga de prueba sólo se infringen cuando, no estimándose probados unos hechos, se atribuyen las consecuencias de la falta de prueba a quién según las reglas generales o específicas, legales o jurisprudenciales, no le incumbía probar, y, por tanto, no le corresponde que se le impute la laguna o deficiencia probatoria. Su alegación en el recurso extraordinario no ampara una revisión de la prueba, según ha declarado esta Sala pues no son normas de valoración de prueba (SSTS 14 de junio 2010 , por todas). No puede alegarse la vulneración de las reglas sobre la carga de la prueba al tiempo que se impugna la valoración de pruebas efectivamente practicadas (STS 10 de julio de 2003, RC núm. 3511/1997)". Razón por la cual, tampoco procede la revisión de la prueba practicada, como pretende el recurrente, al desarrollar el motivo del recurso.

Recurso de casación formulado por el Sr. Pablo

6. Planteamiento de los dos motivos de casación . El recurso de casación del Sr. Pablo se funda en la errónea interpretación del art. 1480 CC , que exige que haya recaído sentencia firme por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma. A juicio de la recurrente, en este caso, los compradores no fueron privados por sentencia de la parcela comprada, que es la finca registral NUM003 , sino que fueron desposeídos de otra finca que ocupaban, distinta de la comprada, que se encontraba a 500 m.

El recurso de casación añade, con carácter subsidiario, un segundo motivo, que se funda en la infracción del art. 1478 CC , que impone la restitución del precio de la cosa vendida al tiempo de la evicción, lo cual implica que si ha sido desposeído sólo de parte de la finca, deba reducirse a esta parte proporcional la restitución del precio.

Procede desestimar ambos recursos por las razones que exponemos a continuación.

7. Desestimación del primer motivo de casación . Al denunciar la infracción del art. 1480 CC , el recurso lo que cuestiona es que la finca vendida (la parcela NUM009 del conjunto constructivo denominado DIRECCION000 de San Antonio de Benagever) coincida, parcialmente, con aquella que fue objeto del primer pleito (la finca registral NUM006 situada en la parcela NUM007 del polígono NUM008 , actualmente San Antonio de Benagever), en el que se dictó sentencia por la que se les desposeía a los compradores (Carlos Francisco y Aurelio) de una parcela y se declaraba la propiedad de Anton y otros. Esta cuestión relativa a la identificación de la parcela vendida y a su coincidencia parcial con aquella respecto de la que fueron privados los compradores mediante sentencia, es una valoración fáctica que no puede ser objeto de contradicción en casación.

8. Desestimación del segundo motivo . En este caso, la Audiencia advierte que, aunque los compradores se han visto privados de una parte de la parcela objeto de la compraventa, se cumple el presupuesto previsto en el art. 1479 CC de que se trata de una parte sustancial, que priva de idoneidad a la parcela para la finalidad para la que había sido adquirida, ya que sin aquella parte la finca carece de desarrollo urbanístico al no alcanzar la unidad mínima edificable de 500 m². En consecuencia, cabía la "rescisión del contrato", conforme al citado art. 1479 CC , que conlleva para los vendedores demandados la obligación prevista en el art. 1478.1º CC , de "restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción". El precio objeto de restitución es el que corresponde a la totalidad de la parcela vendida, como consecuencia de la resolución del contrato, que conlleva como efecto legal la restitución de la parte de la finca que no fue objeto de evicción. Por esta razón, la solución alcanzada por la sentencia recurrida es conforme con el art. 1478 CC , y presupone su correcta interpretación.

Recurso extraordinario por infracción procesal de la Sra. Caridad

9. Formulación de los motivos . El recurso extraordinario por infracción procesal formulado por la codemandada Sra. Caridad se articula en cinco motivos, que se amparan todos ellos en el número 2º del art. 469.1 LEC .



i) El *primer motivo* denuncia la infracción del art. 218.1 LEC , que exige que las sentencias deban ser claras, precisas y congruentes con las pretensiones de las partes, sin apartarse de la causa de pedir. En el desarrollo del motivo se argumenta que la sentencia recurrida ha alterado la causa de pedir, ya que en la demanda no se hacía mención a que los compradores fueron privados de una parte de la finca y, consiguientemente, no se invocó el art. 1479 CC aplicado por la sentencia al estimar la rescisión del contrato (en puridad, resolución) que no había sido solicitada.

ii) El *segundo motivo* denuncia la infracción del art. 222.4 LEC , respecto de la vinculación de lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en una sentencia anterior, en este caso la que resolvió sobre el interdicto de obra nueva y la acción declarativa del derecho de propiedad, que habría ocasionado la supuesta evicción.

iii) El *motivo tercero* denuncia la infracción del art. 217.1 LEC , que impone al actor la carga de la prueba de los hechos de los que ordinariamente se desprenda el efecto jurídico pretendido con la demanda, y sus consecuencias en caso de no cumplir con esa carga. En concreto, el recurso argumenta que correspondía a los demandantes acreditar uno de los hechos constitutivos de su pretensión: "la privación de la cosa que le vendieron los demandados".

iv) El *motivo cuarto* denuncia la infracción del art. 218.2 LEC , que impone el deber de motivar las sentencias. A juicio del recurrente, la sentencia de apelación se remite al dictamen del perito judicial para determinar el valor de la cosa vendida, sin justificar por qué consideraba esta valoración mejor que las ofrecidas por otros peritos.

v) El motivo quinto denuncia la infracción del art. 218.3 LEC , respecto del deber de exhaustividad de las sentencias, que deben resolver todas pretensiones oportunamente deducidas por las partes. El recurso argumenta que en la demanda se pidió la condena al pago de los intereses legales y que la sentencia recurrida omite una referencia a los mismos, pese a condenar al pago del valor de la parcela. La recurrente aduce que solicitó un complemento de sentencia para que el tribunal se pronunciara sobre si había o no condena al pago de intereses, y este complemento fue rechazado por la Audiencia.

10. Desestimación del primer motivo . El deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el *petitum* [petición] y la *causa petendi* [causa de pedir] y el fallo de la sentencia (Sentencia 173/2013, de 6 de marzo). Por lo que el debate sobre la congruencia de la sentencia recurrida y la procedencia de entrar a resolver sobre lo que según el recurso debía haberlo sido, gira en torno a la determinación de las pretensiones de las partes que conforman el objeto del proceso.

En este caso, la demanda ejercitó claramente la acción de saneamiento por evicción frente a los vendedores de la finca que por sentencia firme se han visto privado de ella. El hecho de que el tribunal constate que, propiamente, los compradores no habían perdido toda la parcela sino una parte sustancial de la misma que la hacía inidónea para la finalidad perseguida con la compra y aplique las consecuencias legales previstas en el art. 1479 CC , no supone una alteración de la causa de pedir ni del *petitum* , pues la resolución de la compraventa está implícita cuando se ejercita la acción de saneamiento por privación total de la finca vendida.

11. Desestimación del segundo motivo . Al estimar la acción de saneamiento, la sentencia recurrida toma en consideración el efecto de cosa juzgada en sentido positivo de la primera sentencia, en la que se priva a los compradores de parte de la parcela vendida, conforme a lo previsto en el art. 222.4 LEC y a la exigencia contenida en los arts. 1475 y 1480 CC . Lo que subyace a este motivo, es una impugnación de la valoración que hace la sentencia recurrida al identificar la finca vendida en relación con aquella respecto de la que fue objeto de evicción. Y, al margen de que sea o no adecuado este motivo para cuestionar esta valoración, no existe la contradicción aducida por el recurrente respecto de la identidad de la finca vendida, pues la sentencia recurrida tiene en consideración la realidad del inmueble transmitido, tal y como se describe en la escritura de venta y en la sentencia que despoja a los compradores de parte de esta parcela, al margen de que no se corresponda con la identificación registral otorgada en la escritura de venta.

12. Desestimación del motivo tercero . Este motivo coincide con el segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal del Sr. Pablo por lo que procede desestimarlos por las mismas razones: no ha podido existir ninguna vulneración de las reglas legales sobre distribución de la carga de la prueba porque en este caso el tribunal de instancia no ha llegado a aplicarlas, sino que ha valorado la prueba practicada y ha llegado a la conclusión antes mencionada respecto de la identificación de la parcela objeto de la compraventa.

13. Desestimación del motivo cuarto . El Tribunal Constitucional "ha venido declarando que la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE incluye el derecho a obtener de los órganos judiciales una respuesta razonada, motivada y congruente con las pretensiones oportunamente deducidas por las partes. La razón última que sustenta este deber de motivación reside en la sujeción de los jueces al Derecho y en la interdicción de la arbitrariedad del juzgador (art. 117.1 CE), cumpliendo la exigencia de motivación una doble finalidad: de un lado, exteriorizar las reflexiones racionales que han conducido al fallo, potenciando la seguridad jurídica,



permitiendo a las partes en el proceso conocer y convencerse de la corrección y justicia de la decisión; de otro, garantizar la posibilidad de control de la resolución por los Tribunales superiores mediante los recursos que procedan, incluido el amparo. Por ello, nuestro enjuiciamiento debe circunscribirse a la relación directa y manifiesta entre la norma aplicable y el fallo de la resolución, exteriorizada en la argumentación jurídica; sin que exista un derecho fundamental a una determinada extensión de la motivación, cualquiera que sea su brevedad y concisión, incluso en supuestos de motivación por remisión" (SSTC 108/2001, de 23 de abril , y 68/2011, de 16 de mayo).

La sentencia recurrida motiva la cuantificación del valor de la cosa vendida al tiempo de la evicción, sin perjuicio de que para ello tome en consideración directamente la valoración realizada por el perito judicial. Aunque podría estar mejor motivada la sentencia si hiciera referencia a por qué desatiende la valoración contenida en otros informes periciales, su omisión no supone una falta de motivación, pues, en lo sustancial, el tribunal ha dado justificación de la valoración tenida en consideración al asumir la realizada por uno de los peritos, el designado por el juzgado.

14. Desestimación del quinto motivo . La falta de una referencia a la condena al pago de los intereses solicitada en la demanda hubiera podido justificar que los demandantes solicitaran un complemento de sentencia y la denuncia de incongruencia omisiva de ésta, respecto de la petición de intereses, pero no en ningún caso legítima al demandado para denunciar la falta de exhaustividad de la sentencia. Desde la perspectiva de sus pretensiones, representados por la petición contenida en la contestación a la demanda de que se desestimaran íntegramente todas sus pretensiones, incluido el pago de intereses, la omisión contenida en la sentencia a la condena al pago de los intereses supone la no estimación de esta pretensión, lo que le deslegitima para fundar en esta omisión su recurso.

Recurso de casación del Sr. Pablo

15. Formulación de los motivos de casación . El Sr. Pablo articula su recurso de casación sobre la base de cinco motivos.

i) El primer motivo se funda en la aplicación indebida y la interpretación errónea de los arts. 1481 y 1482 CC , pues, a su juicio, de los hechos probados no se desprende que hubiera habido llamada en garantía de los vendedores al primer procedimiento.

ii) El segundo se basa en la infracción de los arts. 1475 y 1480 CC , por indebida aplicación y por interpretación errónea, ya que la sentencia dictada en el primer procedimiento no expresa cuales eran los hechos que habían provocado la condena de los compradores a abstenerse en el futuro de todo acto de perturbación o intromisión en el dominio de la otra parte.

iii) El tercero denuncia la infracción del art. 1479 CC , al haber sido aplicado e interpretado de forma indebida, pues no se cumplen los presupuestos contenidos en dicho precepto.

iv) El cuarto motivo se funda en la infracción del art. 1478.1º CC , al haber sido aplicado e interpretado de forma inidónea, en relación con el importe de la indemnización que no debería alcanzar a la totalidad del valor de la parcela y porque, en todo caso, debería atemperarse ya que la valoración empleada correspondía a un momento en que los precios de los inmuebles estaban muy altos.

v) Y el motivo quinto denuncia la infracción del art. 1137 y 1138 CC , en relación con los arts. 392 y 393 CC , porque la sentencia recurrida considera indebidamente que la responsabilidad es solidaria.

16. Desestimación del primer motivo . El art. 1481 CC exige, para que pueda prosperar la acción de saneamiento por evicción, que se hubiera notificado a los vendedores la demanda de evicción, a instancia del comprador, de tal forma que, faltando esta notificación, los vendedores no estarán obligados al saneamiento. Y el art. 1482 CC articula el medio a través del cual el comprador demandado puede interesar que el vendedor sea llamado al proceso. En nuestro caso no consta la vulneración de ninguno de estos preceptos, pues está acreditado que los vendedores fueron demandados en el primer procedimiento, de forma que conocieron de la demanda de evicción y pudieron, en su caso, oponerse. Resulta irrelevante que no fueran llamados a instancia del comprador, pues esta llamada no fue necesaria, al estar ya demandados. Lo verdaderamente relevante, a los efectos previstos en los arts. 1480 y 1481 CC , es que los vendedores hubieran tenido conocimiento de la demanda de evicción y hubieran podido oponerse a ella, para que se les pueda oponer, más tarde, al ejercitarse la acción de saneamiento, todo lo cual se cumple en este caso, en que no puede negarse que fueron demandados en el primer procedimiento.

17. Estimación del motivo segundo . El art. 1475 CC describe cuando debe tenerse por ocasionada la evicción: " cuando se prive al comprador, por sentencia firme y en virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa vendida ". Y el art. 1480 CC especifica que " el saneamiento no podrá exigirse hasta que haya



recaído sentencia firme, por la que se condene al comprador a la pérdida de la cosa adquirida o de parte de la misma ". Estas normas exigen como presupuesto material de la evicción que los compradores hayan sido privados de todo o parte de la cosa comprada, por sentencia firme dictada en un proceso en el que se hubiera ejercitado una acción apta para fundar la privación de la cosa, lo que ocurre en un caso como el presente en que la sentencia, después de declarar el dominio de quienes ejercitaron la evicción respecto de parte de la finca vendida y la ocupación de ésta por los compradores, condena a éstos a "estar y pasar por dicha declaración de propiedad y a abstenerse en el futuro de todo acto de perturbación o intromisión en el pleno dominio de la referida finca". En realidad, el recurso, con este motivo, pretende cuestionar que el acto de perturbación o intromisión respecto del que condena a los compradores a abstenerse de realizar en el futuro, se refiera a la misma finca que compraron, lo que es una cuestión fáctica cuya procedencia ya ha sido revisada y no cabe volver hacerlo con ocasión de este segundo motivo.

18. Desestimación de los motivos tercero y cuarto . El art. 1479 CC , en un supuesto en que la pérdida de la cosa afecte sólo a una parte de la cosa vendida, de tal importancia en relación al todo, que sin dicha parte no la hubiera comprado, permite a los compradores interesar la resolución del contrato. No cabe negar, como hace el recurrente, que se cumplan en este caso los requisitos legales para la resolución, pues, como muy bien razona la sentencia recurrida, la privación de parte de la cosa convierte a la que queda en inidónea para la finalidad perseguida con la compraventa que era su desarrollo urbanístico. Y la cuestión de si era necesario que se solicitara expresamente la resolución, ya ha sido resuelta con ocasión del recurso extraordinario por infracción procesal.

Acordada la resolución del contrato, en este caso de evicción de una parte sustancial de la parcela vendida, es lógico que la indemnización prevista en el apartado 1º del art. 1478 CC , consistente en " *la restitución del precio que tuviere la cosa vendida al tiempo de la evicción* ", se refiera a la totalidad de la cosa, pues la resolución conllevará también, como un efecto legal, la devolución de la cosa no afectada por la evicción (art. 1479 CC).

En consecuencia, la sentencia recurrida no infringe ni el art. 1479 CC , ni el art. 1478.1º CC , razón por la cual procede desestimar los motivos tercero y cuarto.

En relación con la segunda parte del motivo cuarto, debemos señalar que no puede exigirse en casación que se aminore el importe de la indemnización que se ha calculado correctamente por la sentencia recurrida, conforme a los parámetros legales (el valor del bien vendido al tiempo de la evicción), invocando razones de equidad.

19. Desestimación del motivo quinto . El art. 1478 CC no prevé la eventualidad de que no se trate de un sólo vendedor sino de una pluralidad de condóminos del bien vendido, y por lo tanto no precisa si en caso de saneamiento por evicción la obligación de indemnización del valor de la cosa vendida al tiempo de la evicción es mancomunada o solidaria, esto es, si frente a los compradores a quienes se ha privado de la parcela vendida, los vendedores responden del pago de la compensación económica en la misma proporción a su participación en el condominio o responden solidariamente de todo.

La solución en este caso viene determinada por la causa de la evicción, que es la que determina la obligación de indemnizar al comprador por la privación del bien vendido, y si esta causa permite identificar el alcance de la participación de cada uno de los vendedores en la causación del perjuicio (la privación del bien). La causa de la evicción es que los vendedores no eran titulares del bien, o existía alguien con mejor derecho que provocó la privación del bien al comprador, y la participación de cada vendedor en el condominio permite precisar y justificar la distribución de la responsabilidad de cada uno de los vendedores frente al comprador.

Por esta razón procede estimar este motivo y revocar la sentencia en el sentido de declarar que la responsabilidad de los demandados es mancomunada y no solidaria, sin que sea necesario analizar el resto de los motivos de casación.

Costas

20. Desestimados los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal formulados por la representación procesal de Pablo , procede imponerle las costas generadas por sus recursos (art. 398.1 LEC).

Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal de Caridad , procede condenarla al pago de las costas generadas por su recurso (art. 398.1 LEC).

Estimado el recurso de casación de Caridad , no procede la imposición de las costas a ninguna de las partes (art. 398.2 LEC).

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



FALLAMOS

Desestimamos los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal formulados por la representación procesal de Pablo frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 11ª) de 26 de febrero de 2010, que conoció del recurso de apelación (rollo núm. 755/2009) interpuesto contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción num. 4 de Paterna (juicio ordinario 766/2005) de 16 de julio de 2008, e imponemos las costas generadas por ambos recursos a la parte recurrente.

Desestimamos el recurso extraordinario por infracción procesal formulado por la representación procesal de Caridad frente a la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 11ª) de 26 de febrero de 2010 , e imponemos las costas generadas por este recurso a la parte recurrente.

Estimamos el recurso de casación formulado por la representación procesal de Caridad frente a la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia (sección 11ª) de 26 de febrero de 2010 , en el sentido de que la condena de los dos vendedores demandados (Caridad y Pablo) a pagar a la parte actora la suma de 128.350,31 euros es mancomunada, en función de su participación de el condominio sobre la cosa vendida, que era al 50%, y no solidaria. No procede imponer las costas de este recurso a ninguna de las partes.

Publíquese esta resolución conforme a derecho y devuélvanse a la Audiencia de procedencia los autos originales y rollo de apelación remitidos con testimonio de esta resolución a los efectos procedentes.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sancho Gargallo** , 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.