

Roj: **STS 3192/2015 - ECLI:ES:TS:2015:3192**Id Cendoj: **28079110012015100403**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **29/06/2015**Nº de Recurso: **1631/2013**Nº de Resolución: **387/2015**Procedimiento: **Casación**Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP V 2926/2013,**  
**STS 3192/2015**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Junio de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11ª, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 27 de la misma ciudad, cuyo recurso fue interpuesto por el procurador D. Raúl Martínez Ostenero, en nombre y representación de Dª Belen , D. Jacobo , Dª Frida , D. Pio , D. Jose Carlos , Dª Purificacion , D. Pablo Jesús , Dª Adelina , D. Celestino y Dª Elsa ; siendo parte recurrida la procuradora Dª Carmen Ortiz Cornago, en nombre y representación de "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A."

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO .- 1 .-** El procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, en nombre y representación de Dª Belen , D. Jacobo , Dª Frida , D. Pio , D. Jose Carlos , Dª Purificacion , D. Pablo Jesús , Dª Adelina , D. Celestino y Dª Elsa , interpuso demanda de juicio ordinario contra "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte en su día sentencia por la que estimando íntegramente la demanda : *I.- Se declaren resueltos los contratos de cambio de solares por obra futura, con contraprestación económica e inmobiliaria, instrumentados mediante las escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Valencia D. Miguel García Granero-Ximénez el 29 de julio de 2005 que obra con el número 2.849 en el protocolo del citado fedatario, con respecto a las fincas registrales NUM000 , NUM001 , y NUM002 ; el 26 de mayo de 2006, que obra con el número NUM003 en el protocolo del citado Notario, por lo que se refiere a la finca registral NUM004 y el 23 de noviembre de 2006, que obra con el número NUM005 de el protocolo del citado Notario en cuanto a la finca registral NUM006 , así como el contrato privado complementario de los citados instrumentos públicos, otorgado en Valencia el 29 de julio de 2005. II.- Se condene a la demandada, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios irrogados a los actores a perder todas las cantidades entregadas a cuenta. III.- Se ordene que la finca registral NUM007 , que se halla inscrita al tomo NUM008 , libro NUM009 , folio NUM010 del Registro de la Propiedad de Sagunto-UNO, sea inscrita a favor de los demandantes en las siguientes proporciones: - A los cónyuges Dª Belen y D. Jacobo , el 12,7938%. - A los cónyuges Dª Frida y D. Pio , el 12,7938%. - A los cónyuges D. Jose Carlos y Dª Purificacion el 12,7938%. - A los cónyuges D. Pablo Jesús y Dª Adelina , el 31,2904%. - A D. Celestino el 10,8363%. - A Dª Elsa el 10,8363%. - A los cónyuges D. Jacobo y Dª Belen el 8,6558%. IV.- Se condene expresamente a la demandada al pago de todas las costas procesales que se ocasionen en el presente litigio.*

**2.-** La Procuradora Dª Almudena Llovet Osuna, en nombre y representación de "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A.", contestó a la demanda, oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró



de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que se *desestime la demanda, absolviendo al demandado de las pretensiones de aquélla y subsidiariamente para el caso que se estime la resolución contractual, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 1103 y 1154 del Código civil, se proceda a la moderación judicial, respecto a las cantidades que deban ser retenidas.* Y formulando demanda reconvenional, alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación para terminar suplicando al juzgado se dicte sentencia por la que se *estime la reconvenición en el sentido de condenar a los demandantes al pago de las cantidades satisfechas por "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A." por gastos de la finca transmitida, por el de pago de los costes de urbanización de las fincas NUM007 (Parcela NUM011 de proyecto) incluida en la Unidad de Ejecución Macrosector III Fusión del PGOU de Sagunto, que hasta el momento actual asciende a la cantidad de 216.980,87 ? y por el Impuesto de Bienes Inmuebles, que hasta el momento asciende a 2426,48 ?, con abono de los intereses de demora correspondientes desde el emplazamiento y expresa condena en costas al actor principal o reconvenido.*

**3.-** El procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Belen , D. Jacobo , D<sup>a</sup> Frida , D. Pio , D. Jose Carlos , D<sup>a</sup> Purificacion , D. Pablo Jesús , D<sup>a</sup> Adelina , D. Celestino y D<sup>a</sup> Elsa , contestó a la demanda reconvenional oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al juzgado dicte sentencia, por la que: *I.- Se desestimen íntegramente las pretensiones contenidas en la demanda reconvenional. II.- Se condene a la actora reconviniente al pago de las costas devengadas en el trámite reconvenional.*

**4.-** Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 27 de Valencia, dictó sentencia en fecha 23 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por el Procurador D. Rafael Alario Mont en nombre y representación de los cónyuges D<sup>a</sup> Belen y D. Jacobo , de los cónyuges D<sup>a</sup> Frida y D. Pio , de los cónyuges D. Jose Carlos y D<sup>a</sup> Purificacion , de los cónyuges D. Pablo Jesús y D<sup>a</sup> Adelina , de los cónyuges D. Celestino y D<sup>a</sup> Elsa , contra la mercantil PROARA PROMOTORES ARAGONESES SA procede: 1.- Declarar resueltos los contratos de cambio de solares por obra futura, con contraprestación económica e inmobiliaria, instrumentados mediante las escrituras públicas otorgadas ante el Notario de Valencia D. Miguel García Granero-Ximénez el 29 de julio de 2005 que obra con el número 2.849 en el protocolo del citado fedatario, con respecto a las fincas registrales NUM000 , NUM001 , y NUM002 ; el 26 de mayo de 2006, que obra con el número NUM003 en el protocolo del citado Notario, por lo que se refiere a la finca registral NUM004 y el 23 de noviembre de 2006, que obra con el número NUM005 de su protocolo en cuanto a la finca registral NUM006 , así como el contrato privado complementario de los citados instrumentos públicos, otorgado en Valencia el 29 de julio de 2005.2.- Se condena a la demandada, en concepto de indemnización por los daños y perjuicios irrogados a los actores a perder todas las cantidades entregadas a cuenta. 3.- Se ordena que la finca registral NUM007 , que se halla inscrita al tomo NUM008 , libro NUM009 , folio NUM010 del Registro de la Propiedad de Sagunto-UNO, sea inscrita a favor de los demandantes en las siguientes proporciones: - A los cónyuges D<sup>a</sup> Belen y D. Jacobo , el 12,7938%. - A los cónyuges D<sup>a</sup> Frida y D. Pio , el 12,7938%. - A los cónyuges D. Jose Carlos y D<sup>a</sup> Purificacion el 12,7938%. - A los cónyuges D. Pablo Jesús y D<sup>a</sup> Adelina , el 31,2904%. - A D. Celestino el 10,8363%. - A D<sup>a</sup> Elsa el 10,8363%. - A los cónyuges D. Jacobo y D<sup>a</sup> Belen el 8,6558%.4.- Y todo ello con condena en costas a la parte demandada. Y desestimo la demanda reconvenional formulada por la Procuradora D<sup>a</sup> Almudena Llovet Osuna en nombre y representación de PROARA contra los actores absolviendo a los mismos de las pretensiones en su contra deducidas en la demanda reconvenional y ello con expresa condena en costas a la demandada reconviniente*

**SEGUNDO .-** Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A.", la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11<sup>a</sup>, dictó sentencia con fecha 10 de mayo de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: PRIMERO.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Almudena Llovet Osuna en representación de "Proara Promotores Aragoneses, S.A.", contra la sentencia dictada el 23 de septiembre de 2011 por el Juzgado de Primera Instancia número Veintisiete de Valencia en el Juicio ordinario 740/10. SEGUNDO.- Revocar en parte dicha resolución, en el sentido de estimar substancialmente la reconvenición formulada por la referida Procuradora de los Tribunales en la representación dicha contra D<sup>a</sup> Belen , D. Jacobo , D<sup>a</sup> Frida , D. Pio , D. Jose Carlos , D<sup>a</sup> Purificacion , D. Pablo Jesús , D<sup>a</sup> Adelina , D. Celestino y D<sup>a</sup> Elsa , condenando a los demandados a que abonen a la actora 323.144,55 euros de principal, más el interés legal de la cantidad de 216.980,87 euros desde el 21 de junio de 2010, y al abono de las costas procesales que traigan causa de la reconvenición deducida. TERCERO.- Confirmar la meritada resolución en todo lo demás. CUARTO.- Y no hacer especial pronunciamiento en orden al pago de las costas causadas en esta alzada. QUINTO.- Devuélvase el depósito en su día constituido*

**TERCERO .- 1.-** El procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Belen , D. Jacobo , D<sup>a</sup> Frida , D. Pio , D. Jose Carlos , D<sup>a</sup> Purificacion , D. Pablo Jesús , D<sup>a</sup> Adelina , D. Celestino y D<sup>a</sup>



Elsa , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DE CASACION: UNICO** .- Se formula al amparo de los números 2-3 ° y 3 del artículo 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al oponerse la sentencia recurrida a doctrina jurisprudencial de la Sala primera del Tribunal Supremo, asentada en sus sentencias de 12 de junio de 2009 , 29 de febrero de 2008 , 10 de octubre de 2007 , 31 de julio de 2007 , 22 de junio de 2007 , 27 de marzo de 2000 , 26 de junio de 2002 , 18 de marzo de 2004 , 26 de abril de 2004 y en las muchísimas que en ellas se citan, en cuanto desarrollan la aplicabilidad del instituto del "**enriquecimiento injusto** o *sin causa*".

2.- Por Auto de fecha 11 de marzo de 2014, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3 .- Evacuado el traslado conferido, la procuradora D<sup>a</sup> Carmen Ortiz Cornago, en nombre y representación de "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A." presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

4 .- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 16 de junio de 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- 1.- El tema que se plantea en casación es *quaestio iuris* , a diferencia del seguido en la instancia que es esencialmente *quaestio facti*.

Belen y otros, conjunto de matrimonios y personas de nacionalidad china (salvo uno de ellos) eran propietarios de una serie de fincas perfectamente identificadas e inscritas en el Registro de la Propiedad, sitas en Sagunt (Valencia), incluidas dentro de la unidad de ejecución "Macrosector 3 fusión" de dicha población. Se realiza un contrato de compraventa en parte y permuta de cosa futura, que realmente es de permuta a la vista del artículo 1446, segundo inciso, del Código civil en documento privado de 29 julio 2005 y en escrituras públicas de 29 julio 2005, 26 mayo 2006 y 23 noviembre 2006 se concretan las transmisiones de fincas determinadas a la entidad promotora, demandada en la instancia y parte recurrida en casación PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A., fincas que forman la unidad de ejecución. Todo por un valor concretado en precio cierto en dinero, inferior a la obra consistente en la nave a construir en los bajos de la edificación pendiente de edificar, previa la urbanización, que se prevé en los contratos que será a cargo de la sociedad adquirente.

Pasado un tiempo, en 2010, los transmitentes ciudadanos chinos, Belen y otros, demandantes en la instancia y recurrentes en casación, formulan demanda contra la entidad compradora y solicitan la resolución por incumplimiento de todos estos contratos y una indemnización consistente en perder la adquirente las cantidades entregadas a cuenta, así como las consecuencias registrales.

Dicha sociedad demandada PROARA formuló, además de oponerse a la demanda, reconvencción solicitando se condenara a los anteriores demandantes al pago de los gastos de urbanización de la parcela incluida en la unidad de ejecución, señalando la cantidad "que hasta el momento actual asciende a...", así como la cantidad por el impuesto de bienes inmuebles (IBI), intereses y costas.

2.- La sentencia de primera instancia, de 23 septiembre 2011 , estimó la demanda y desestimó la reconvencción. La sociedad PROARA formuló recurso de apelación que fue resuelto por la sentencia del Audiencia Provincial, Sección 11<sup>a</sup>, de Valencia, de 10 de mayo de 2013 . En ésta, tal como dice: "*aquietadas las partes a la resolución contractual y a la cláusula convencional en virtud de la cual la parte actora hace suyas las cantidades ya percibidas, procede dilucidar si se ha producido un **enriquecimiento** sin causa a costa de la parte reconviniante*".

Por lo cual, esta sentencia incide en el tema de la reconvencción que no es otro que la indemnización por las obras de urbanización y efectivamente estima "substancialmente" dicha reconvencción por lo que condena a los demandados reconconvencionales (los actores, ciudadanos chinos) a que abonen a esta sociedad demandante reconvenccional una importante cantidad en concepto de indemnización por los gastos habidos, esencialmente por los de urbanización.

3.- Los demandantes en la instancia, demandados por la reconvencción, Belen y otros, han formulado recurso de casación contra la anterior sentencia de la Audiencia Provincial. No han formulado recurso por infracción procesal, por lo que queda fuera de la *litis* los problemas de incongruencia y de aplicación del artículo 219 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que sí se habían tratado en la apelación. Tampoco se plantea en casación los temas de la demanda (resolución e indemnización) a que se ha aquitado la parte demandada, entidad PROARA.

Lo que sí se discute en casación es la indemnización que pidió la sociedad demandada promotora PROARA y le fue concedida por la sentencia de la Audiencia Provincial y ésta se formuló en la instancia y se plantea



en casación como una cuestión atinente al **enriquecimiento injusto**. A lo cual siempre se opusieron los ahora recurrentes en casación.

**SEGUNDO** .- 1.- Los primeros escritos sobre el **enriquecimiento** sin causa, tal como ha llegado -como principio- a nuestros días, se hallan en sendos textos prácticamente idénticos de POMPONIO recogidos en el Digesto: *nemo cum alterius detrimento locupletior fieri debet* (nadie debe enriquecerse en detrimento de otro) (D., 12, 6, 14) y *iure naturae aequum est neminem cum alterius detrimento et iniuria fieri locupletiozem* (es equitativo por Derecho natural que nadie se enriquezca en detrimento y en daño de otro) (D., 50, 17, 206). Las Partidas (7.a, 34, 17) recoge este principio: *ninguno non deve enriqueszer tortizeramente con daño de otro*.

La jurisprudencia, antes del Código civil, lo aplicó (ninguno debe enriquecerse con daño de otro) como principio vigente contenido en Las Partidas.

La razón jurídica de este principio, el fundamento de que sea fuente de obligaciones, es la *atribución patrimonial sin causa*: el que se ha enriquecido, lo ha hecho sin causa y, por ello, debe restituir al empobrecido aquello en que se enriqueció. Precisamente este fundamento justifica que los cuasicontratos (gestión de negocios y pago de lo indebido) no son sino expresión del principio del **enriquecimiento injusto**. El propio § 812 del B.G.B. dice, literalmente, en su primer inciso: «quien obtiene algo sin causa jurídica por la prestación de otro o de cualquier otra forma a costa del mismo, está obligado para con él a la restitución.»

Tal como recuerda la sentencia de 19 de julio de 2012, la doctrina jurisprudencial de esta Sala se mueve en esta dirección proclamando, a veces de modo explícito y terminante y otras de forma implícita, que la interdicción del **enriquecimiento injusto** tiene en nuestro ordenamiento jurídico el valor de un auténtico principio general del Derecho (entre otras las SSTs de 12 de enero de 1943, 23 de noviembre de 1946, 22 de diciembre de 1962, 1 de diciembre de 1980, 12 de julio de 2000, 28 de febrero de 2003 y 6 de febrero de 2006).

No hay tal falta de causa cuando la atribución patrimonial corresponde a una relación jurídica patrimonial o a un precepto legal, pues cuando existe un contrato válido o cuando el legislador, por razones de interés social, tolera consecuencias en casos concretos, no puede sostenerse que los beneficiados indirectamente por ella se enriquezcan injustamente.

Es clave esta situación de subsidiariedad. Si la ley prevé un supuesto en que la atribución patrimonial corresponde a un precepto del ordenamiento o a una relación contractual, no puede mantenerse las doctrinas del **enriquecimiento injusto**. Es explícita la jurisprudencia en este sentido.

Aunque alguna sentencia ha dicho que no tiene naturaleza subsidiaria (como las de 14 de diciembre de 1994 y 5 de mayo de 1997), es claro que sí es subsidiaria y así lo expresa la sentencia de 18 de diciembre de 1996 y lo reitera contundentemente la de 19 de febrero de 1999 en estos términos:

*«la acción de **enriquecimiento** deba entenderse subsidiaria, en el sentido de que cuando la ley conceda acciones específicas en un supuesto regulado por ella para evitarlo, son tales acciones las que se deben ejercitan y ni su fracaso ni su falta de ejercicio legitiman para el de la acción de **enriquecimiento**. Ésta es la doctrina que se desprende de las sentencias de esta Sala de 25 de noviembre de 1985, 12 de marzo de 1987, 23 de noviembre de 1998 y 3 de marzo de 1990, que sostuvieron, como una de las ratio decidendi de sus fallos, la subsidiariedad de la acción. Ciertamente que otras han manifestado criterio contrario, así las 19 y 20 de mayo de 1993 (citadas ambas por la sentencia recurrida), 14 de diciembre de 1994, 18 de diciembre de 1996 y 5 de mayo de 1997. Pero si se analizan con detenimiento, se verá inmediatamente que sus declaraciones sobre la no subsidiariedad nada tiene que ver con los litigios que resolvieron, no son ratio decidendi de sus fallos, sino meros obiter dictum que no crean ninguna jurisprudencia vinculante (art. 1.º.6 C.c.). Sólo con toda claridad ha admitido esta Sala la confluencia ante un mismo supuesto fáctico de la acción de **enriquecimiento** y la aquiliana del artículo 1902 C.c. en sus sentencias de 12 de abril de 1955, 10 de marzo de 1958, 22 de diciembre de 1962 y 5 de mayo de 1964 (aunque la sentencia de 5 de octubre de 1985 estime cuestionable la acumulación de la acción de indemnización y la de **enriquecimiento**). Pero en este procedimiento no hay ningún motivo para aplicarla doctrina antedicha ni para modificarla, porque los daños y perjuicios no los pide la parte actora por vía de acción de responsabilidad extracontractual, sino por la acción de evicción, subsidiariamente por acción pauliana, y subsidiariamente por vía de **enriquecimiento injusto**».*

Cuya doctrina es reiterada por las sentencias de 28 de febrero de 2003, 4 de noviembre de 2004, 5 de diciembre de 2005, 8 de mayo de 2006, 22 de febrero de 2007 y 30 de abril de 2007.

Tal como resume la misma sentencia de 19 julio 2012, la concreción de la aplicación subsidiaria de la acción comporta, entre otros extremos, las siguientes consideraciones:

.- Si con la pretensión del **enriquecimiento** injustificado se pide lo mismo o no que otra acción al servicio del actor.



- .- Si la pretensión de fondo del **enriquecimiento** injustificado viene ya regulada por normas concretas o por la previsión normativa.
- .- Si la norma preferente de aplicación elimina, expresa o indirectamente, cualquier otra vía que teniendo idéntico o distinto fundamento persiga un mismo resultado u otro parecido.
- .- Si el ordenamiento jurídico al señalar una acción específica y preferente otorga un plazo de prescripción con el que ha pretendido cerrar la cuestión ante cualquier otra posibilidad de reclamación referida al mismo objeto, a sus subrogados o parte de él.
- .- Si la acción específica y preferente ha perdido la viabilidad del éxito por defecto de prueba o interacción de alguna causa imputable al actor.

2.- Esta es la esencia del recurso de casación y del **enriquecimiento injusto**. El cual presupone los requisitos de **enriquecimiento** de la persona en principio demandada, el correlativo empobrecimiento de la contraria y la falta de causa que justifique la atribución patrimonial. En este sentido, sentencias de 27 septiembre 2004 , 27 octubre 2005 , 18 noviembre 2005 , 9 febrero 2009 , 19 julio 2012 y otras muchas.

**TERCERO** .- 1.- El *recurso de casación* formulado por la parte demandante como demandados reconventionales tiene por objeto -en su único motivo- la oposición a que se haya aplicado la doctrina del **enriquecimiento injusto** al caso presente en cuyo contrato original se había previsto que las obras de urbanización (objeto del supuesto **enriquecimiento**) era a cargo del adquirente, en el contrato de compraventa y permuta, la promotora PROARA.

Son dos las posturas que se han mantenido. La primera, que no cabe el **enriquecimiento injusto**, pues se había previsto en el contrato la obligación de urbanizar, cuyo importe ahora se reclama como tal; ésta es por la que aboga el recurso de casación. La segunda, la que considera que sí cabe porque tal contrato había quedado resuelto *ex tunc* y no puede alegarse como apoyo del principio de subsidiaridad; ésta la mantiene la sentencia de la Audiencia Provincial.

La primera de las posturas es la mantenida en el recurso de casación, que esta Sala comparte y estima, por las siguientes razones.

En primer lugar, porque, como se ha dicho, el contrato prevé la obligación de urbanizar a cargo de PROARA y no puede ésta, posteriormente a haberla cumplido, alegar que ha producido en la parte contraria un **enriquecimiento** sin causa. La causa está en el contrato, en la citada cláusula expresa que impone tal obligación. Cláusula que se repite en todos los contratos de este tenor:

*"Todos los gastos de urbanización serán de cuenta exclusiva de PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A".*

En segundo lugar, sería ilógico y contrario a derecho que la parte cumplidora (la demandante) tuviera que abonar a la parte incumplidora (la recurrida, demandante reconventional) unos gastos a los que se había comprometido por contrato. Ni siquiera consta que esta obra beneficia a los que vendieron el terreno.

En tercer lugar, podría discutirse en otros términos y bajo otra perspectiva la liquidación de un estado posesorio, pero esto ni se ha alegado, ni ha sido objeto de la *litis*, ni de las sentencias de instancia.

2.- En consecuencia, se estima el recurso de casación y se rechaza la aplicación de la doctrina jurisprudencial que sustenta el principio de **enriquecimiento injusto** al caso presente. Se debe, pues, casar la sentencia y confirmar la que en su día dictó la juez de primera instancia número 27 de Valencia, que estima la demanda y desestima la reconvencción.

En cuanto las costas, se confirma la condena que se hace en dicha sentencia de primera instancia. Se condena a la demandada PROARA en las costas de segunda instancia. No se hace condena en las costas causadas en el presente recurso de casación, a cuyo recurrente se le devolverá el depósito. Todo, en relación con las costas, conforme a los artículos 398 y 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

## FALLAMOS

1.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de D<sup>a</sup> Belen , D. Jacobo , D<sup>a</sup> Frida , D. Pio , D. Jose Carlos , D<sup>a</sup> Purificacion , D. Pablo Jesús , D<sup>a</sup> Adelina , D. Celestino y D<sup>a</sup> Elsa , contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 11<sup>a</sup>, en fecha 10 de mayo de 2013 , que SE CASA Y ANULA.



2.- En su lugar, confirmamos y hacemos nuestra la sentencia dictada por el Juzgado de primera instancia número 27 de Valencia, de fecha 23 septiembre 2011 , en autos de procedimiento ordinario número 740/2010, que estima la demanda principal y desestima la reconvencional.

3.- En cuanto las costas, no se hace condena en las del presente recurso. Se condena a la demandada-demandante reconvencional "PROARA PROMOTORES ARAGONESES, S.A." en las de primera y de segunda instancia

4.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.-Eduardo Baena Ruiz.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** , 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.

FONDO DOCUMENTAL CERES