

Id Cendoj: 28079110012009100153  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 506/2004  
 Nº de Resolución: 168/2009  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x CONTRATO DE COMPRAVENTA x
- x ARRAS (COMPRAVENTA) x
- x ARRAS CONFIRMATORIAS x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x CUESTIÓN NUEVA (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x

**Resumen:**

Venta de inmueble con entrega de arras. Resolución del contrato a instancia de los vendedores alegando incumplimiento de la contraparte, que por ello promueve pleito instando el cumplimiento más daños y perjuicios, lo que se acoge en segunda instancia, con base en el incumplimiento de la parte vendedora. La sentencia recurrida atribuyó a las arras el carácter confirmatorio, en señal de perfección y a cuenta del precio. La cuestión sobre la interpretación del documento de arras, que se defiende ahora como precontrato y no como contrato definitivo, es nueva en casación (desde un principio los vendedores manifestaron que lo que resolvieron fue un contrato de compraventa perfecto) y por tanto no examinable en esta sede. Además, la competencia para la interpretación de los contratos viene atribuida a los órganos de instancia y sólo puede ser revisada en casación cuando produzca un resultado ilógico o contrario a las normas legales, lo que no acontece: de la cláusula resulta con claridad que las arras pactadas fueron confirmatorias, es decir, como anticipo a cuenta del precio, lo que es compatible con que se pactaran también las penitenciales ante la previsión de incumplimiento de cualquiera de las partes.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a dieciséis de Marzo de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto ante la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, por Dª Constanza y D. Augusto , representados por el Procurador de los Tribunales D. Rafael Muñoz Muñoz, contra la Sentencia dictada en el rollo de apelación nº 959/2002, el día 30 de junio de 2003 por la referida Audiencia a Audiencia Provincial, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granollers, en el procedimiento ordinario nº 324/2001. Ante esta Sala comparecen la Procuradora Dª Carmen Azpeitia Bello, en nombre y representación de los recurrentes Dª Constanza y D. Augusto ; asimismo comparece el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo, en representación de los recurridos D Jose María y Dª Elvira .

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.** Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Granollers, interpusieron demanda de juicio ordinario y adopción de medidas cautelares urgentes, D. Jose María y Dª Elvira , contra Dª. Constanza y D. Augusto . El suplico de la demanda es del tenor siguiente: *".... dictar en su día sentencia por la que estimando la demanda:*

*a) Se condene a los demandados a suscribir la correspondiente escritura pública notarial junto con mis representados, elevando a público el documentos privado de compraventa de 13 de Octubre de 2000,*

sobre la vivienda a que se refiere dicho documento, previo otorgamiento por dichos demandados de la previa escritura de declaración de obra nueva, y contra entrega por parte de los actores de la cantidad de 31.600.000,- pesetas.-

b) Se condene a los demandados a entregar la posesión material de la vivienda de autos en el momento de suscribir la escritura anterior.

c) Se condene a los demandados al abono a los actores de los daños y perjuicios causados a los mismos con la demora en la firma de dicha escritura y entrega de la vivienda, a determinar en ejecución de sentencia.

d) Se condene a los demandados al pago de las costas del juicio.

Por medio del Primer Otrosí Digo, en relación con la adopción de **MEDIDAS CAUTELARES URGENTES** solicita: "Que, sin previa audiencia de los demandados, se acuerde como medida cautelar urgente la anotación preventiva de la demanda sobre la finca indicada en el registro de la Propiedad núm. 3 de Granollers, expidiendo al efecto el oportuno mandamiento por duplicado, fijando como caución a prestar por mis representados la cantidad de 200.000,- pesetas".

Admitida a trámite la demanda y acordada la anotación preventiva solicitada, fueron emplazados los demandados, alegando la representación de D<sup>a</sup>. Constanza y D. Augusto los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, para terminar suplicando: "... dictar Sentencia en la que se absuelva a mis principales de los pedimentos expresados en el suplico de demanda instada por Jose María y D<sup>a</sup>. Elvira , con imposición de costas a estos, por evidente temeridad y mala fe".

Contestada la demanda se acordó convocar a las partes a la Audiencia previa al juicio, señalándose a tal efecto día y hora y celebrándose la misma con asistencia de las partes personadas, y habiéndose solicitado en la misma el recibimiento a prueba, se acordó acceder a lo solicitado y señalar día y hora para la celebración del Juicio, practicándose la que propuesta por las partes, fue declarada pertinente y con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Granollers dictó Sentencia, con fecha 15 de julio de 2002 y con la siguiente parte dispositiva: " **FALLO:** Que desestimando la demanda formulada por el Procuradores los Tribunales D. Carlos Vargas Navarro en nombre y representación de D. Jose María y D<sup>ña</sup>. Elvira , debo declarar y declaro no haber lugar a lo solicitado. Con imposición de costas a las actora".

**SEGUNDO.** Contra dicha Sentencia interpuso recurso de apelación D. Jose María y D<sup>a</sup> Elvira . Sustanciada la apelación, la Sección 4<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó Sentencia, con fecha 30 de junio de 2003 , con el siguiente fallo: " Que estimando en lo sustancial el recurso de apelación interpuesto por la representación de **D. Jose María y D<sup>a</sup> Elvira** frente a la sentencia dictada en el juicio ordinario nº 324/01 seguido ante el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia nº 1 de Granollers , debemos **REVOCAR Y REVOCAMOS** dicha sentencia, y en su lugar dictamos la presente por la que estimando en lo sustancial la demanda interpuesta frente a **D. Augusto y D<sup>a</sup> Constanza** debemos **CONDENAR Y CONDENAMOS** a los demandados a que otorguen la escritura pública de compraventa correspondiente al contrato privado de compraventa de 13 de octubre de 2000 referido a la vivienda unifamiliar aislada situada en la **URBANIZACIÓN000** , término municipal de Cànoves i Samalús, parcela **NUM000** , inscrita en el registro de la Propiedad nº 3 de Granollers, tomo **NUM001** , libro **NUM002** de Cànoves i Samalús, folio **NUM003** , finca **NUM004** , contra entrega por parte de los compradores de la cantidad de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS**, haciendo extensiva la condena a la entrega de la posesión material de la vivienda, así como al pago de las costas de la primera instancia, sin hacer pronunciamiento en cuanto a las de esta alzada, por lo que cada parte pagará las causadas a su instancia y las comunes por mitad".

**TERCERO.** Anunciado recurso de casación por D<sup>a</sup>. Constanza y D. Augusto , contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte, representados por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Muñoz Muñoz, lo interpuso ante la Sala articulándolo en los siguientes motivos:

Único: Infracción del *párrafo 1º del artículo 1281 del Código Civil* y de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, tales como los *artículos 1454, 1091, 1256, 1281 y 1124 del Código Civil* , así como vulneración de la doctrina jurisprudencial de esta Sala.

Por resolución de fecha 18 de febrero de 2004, la Audiencia Provincial acordó la remisión de los autos originales a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

**CUARTO.** Recibidos los autos y formado el presente rollo, se personó la Procuradora D<sup>a</sup>. Carmen Azpeitia Bello, en representación de D<sup>a</sup>. Constanza y D. Augusto , en calidad de recurrentes. Asimismo se personó el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo, en representación de D. Jose María y D<sup>a</sup>. Elvira , en concepto de recurridos. Admitido el recurso por Auto de fecha 31 de julio de 2007 , y evacuado el traslado conferido al respecto, el Procurador D. Eduardo Codes Feijoo, en nombre y representación de los recurridos, impugnó el mismo, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

**QUINTO.** Se señaló como día para votación y fallo del recurso el veinticinco de febrero de dos mil nueve, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excma. Sra. D<sup>a</sup>. **ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS** ,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.** Resumen de los hechos.

1º D<sup>a</sup> Constanza y D. Augusto vendieron en documento privado a D<sup>a</sup> Elvira y D. Jose María un solar de su propiedad, donde se estaba construyendo una casa aislada. Se entregaron como arras 500.000 ptas. (3.005,06 €). En el contrato figuraban las dos cláusulas que se transcriben: "*SEGUNDA. Se establecen estas arras en concepto de arras confirmatorias y como señal de perfección por la venta concertada del solar y la vivienda [...], constituyendo esta entrega pago a cuenta del total precio que se dirá*". "*SÉPTIMA. En caso de incumplimiento por cualquiera de las partes de lo convenido en este contrato, se aplicará a estas arras lo prevenido en el artículo 1454 CC , a cuyo tenor podrá rescindirse el presente contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas*".

2º Al no estar acabada la construcción el día acordado, se fue aplazando el otorgamiento de la escritura de venta, hasta que se fijó el 12 junio 2001, en que los vendedores, según el acta notarial que figura en los autos, se personaron junto con los compradores a los efectos del otorgamiento de la escritura de compraventa; se señala que ambas partes pidieron a la notaria un despacho para acabar de discutir ciertos detalles de la venta y que ante la imposibilidad de llegar a un acuerdo, los que han dicho ser la parte vendedora han abandonaron la notaria sin dar más explicaciones, tal como comunicaron a la notaria los abogados de las partes. El 10 julio 2001 los vendedores se dirigieron a los compradores resolviendo el contrato por incumplimiento de la parte compradora.

3º D. Jose María y D<sup>a</sup> Elvira demandaron a los vendedores D<sup>a</sup> Constanza y D. Augusto , exigiendo: a) el otorgamiento de la correspondiente escritura pública; b) la entrega de la posesión material de la vivienda; c) el abono de los daños y perjuicios, d) las costas. Los demandados opusieron la interpretación de la cláusula de arras, que según ellos, tenía la naturaleza de arras penitenciales para el caso del incumplimiento del contrato, y habiendo los compradores incumplido por la demora y por intentar pagar el precio de forma aplazada en el momento de otorgamiento de la escritura pública, los demandados procedieron a resolver el contrato, para lo que estaban facultados.

4º La sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Granollers, de 15 julio 2002 , desestimó la demanda. Consideró que llegado el día del otorgamiento del contrato, "*las partes por diferentes disidencias, cuya concreción no ha resultado con exactitud, no otorgaron escritura pública*" , por lo que los vendedores resolvieron el contrato. Interpretó la expresión "*incumplimiento*" que aparece en la *cláusula séptima* del documento privado en sentido amplio y al no suscribirse finalmente el contrato, "*equiparando el incumplimiento con la falta de acuerdo último*" , se facultaba a cualquiera de las partes a la resolución.

5º Los demandantes compradores apelaron la sentencia. La sección 4 de la Audiencia Provincial de Barcelona, en sentencia de 30 junio 2003 , revocó la sentencia apelada y estimó la demanda. Considera probado que: "*a) las arras pactadas fueron confirmatorias; y b) que la parte que incumplió fue la vendedora, aquí demandada*" . Dice que las cláusulas segunda y séptima pueden ser contradictorias, de donde no surgió de manera rotunda la "*inequívoca voluntad de dar carácter penitencias a la cantidad entregada como arras*" , de donde concluyó que "[...] interpretando la voluntad de las partes plasmada de forma imprecisa en el contrato que se analiza, podemos afirmar que: a) las arras se configuraron en el pacto 2º como arras confirmatorias, a cuenta del total precio; b) la previsión del apartado 7º debe interpretarse más como arras penales que como penitenciales, no sirviendo, por ello, para desligarse unilateralmente del contrato". Concluyó asimismo que el incumplimiento es achacable a la parte vendedora y que "*habiendo optado el comprador por el cumplimiento del mismo, debe estimarse la demanda*" , aunque no reconoce el derecho a obtener una indemnización por unos daños y perjuicios que no se han probado.

6º Recurren los vendedores demandados, al amparo del *artículo 477.2-2 LECiv y 477.3 LECiv*. El auto de esta Sala de 31 julio 2007 admitió el recurso.

La parte recurrida alega que no debería haberse aceptado el recurso por interés casacional, que no ha sido acreditado. Pero olvida que dicho recurso se ha admitido al amparo de lo dispuesto en el *artículo 477.2.2 LECiv*, es decir, por razón de la cuantía, por lo que se analiza a continuación, utilizándose las sentencias alegadas en el motivo tercero como argumentos del recurso. A pesar de haberse dividido el recurso en tres motivos, materialmente pueden reconducirse en uno solo, y así se va considerar en la presente sentencia

**SEGUNDO.** *El motivo del recurso denuncia la infracción del artículo 1281.1 CC*. Dice la parte recurrente que nos encontramos ante un precontrato o promesa de venta; la interpretación lógica "es tachar el documento de arras de un precontrato que contiene los elementos del contrato definitivo, pero cuya perfección por voluntad de las partes se aplazó hasta el otorgamiento de la escritura para lo que se fijó un plazo determinado". Señala, además, que la interpretación de la sentencia recurrida es ilógica, lo que se demuestra en la diferente interpretación entre los juzgadores de 1ª instancia y de apelación, debiendo prevalecer la del juzgado de 1ª instancia. Además se ha de partir del hecho probado de que hubo incumplimiento por parte de los compradores.

*El motivo se desestima.*

Dos son las razones que llevan a la desestimación del motivo:

1ª Hasta el presente recurso nunca se ha planteado la interpretación tal como la ha efectuado en el recurso la parte hoy recurrente, acerca de la naturaleza del contrato concluido con los cónyuges Jose María Elvira, ya que en la oposición a la demanda por estos formulada se alegó, por parte de los vendedores, que se había ejercitado la facultad de resolver el contrato por concurrir el incumplimiento de los compradores. Se trata, por tanto, de una cuestión nueva, que no puede ser admitida en casación, como reiteradamente ha advertido esta Sala en sentencias de 28 y 14 noviembre y 4 y 17 diciembre 2008, citando sólo las más recientes. Incidiendo en esta cuestión, se añaden los argumentos de la sentencia de 4 junio 2007, que recuerda que el planteamiento de una cuestión nueva "[...] resulta inadmisibile en casación, siendo reiteradísima la jurisprudencia de esta Sala -de la que son exponentes, entre otras y como más recientes, las Sentencias de 30 de junio, y 6, 10 y 18 de julio de 2006 - que veda que en casación puedan plantearse cuestiones nuevas, que debieron serlo en los escritos expositivos del pleito, en aras a salvaguardar los principios de preclusión y de audiencia de parte contraria, que de otro modo se vería imposibilitada de alegar y probar ,[...]".

2ª La anterior razón sería suficiente para desestimar este motivo, pero tampoco puede admitirse por la cuestión planteada ya que los recurrentes han alegado como infringido el *artículo 1281.1 CC* respecto a la interpretación del contrato concluido. Este argumento se enfrenta con la reiteradísima doctrina de esta Sala respecto a la competencia para la interpretación de los contratos, que viene atribuida a los órganos de instancia y que sólo puede ser revisada en casación cuando produzca un resultado ilógico o contrario a las normas legales (por todas, SSTS de 1 octubre y 5 noviembre 2007 y 3,10 y 14 noviembre 2008, entre las más recientes). De acuerdo con ello, no se puede considerar que la conclusión a que se llega en la sentencia recurrida incurra en ninguno de estos defectos. Lo que pretenden los recurrentes es imponer su interpretación personal sobre el contrato, en contra de su propia actitud durante el procedimiento y, en definitiva, intentando tergiversar los hechos probados.

**TERCERO.** Además, no puede descalificarse la interpretación del juzgador de instancia que considera que ha habido un contrato con unas arras confirmatorias, que fue incumplido por los propios recurrentes. La lectura de la *cláusula segunda* es perfectamente inteligible, en el sentido de que se pactaron unas arras confirmatorias, lo que en definitiva, no es contradictorio con la *cláusula séptima*, que atribuye el carácter de penitenciales a las mismas arras para el caso de incumplimiento de los compradores. La doctrina de esta Sala es que las arras deben ser objeto de interpretación restrictiva debiendo entenderse que "[...] se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve precisamente, para confirmarlo", tal como se desprende de las sentencias de 25 marzo 1995 y 23 julio 1999. Y no es incongruente que las partes consideren que las mismas arras que sirven para confirmar el contrato, puedan considerarse como penales ante la previsión del incumplimiento, que es lo que las partes quisieron al redactar el pacto de la *cláusula séptima* del contrato examinado.

Además, las sentencias que se invocan como infringidas en el motivo tercero no sirven para los argumentos que pretende la parte recurrente en apoyo de su recurso. La de 17 de octubre de 1996 resuelve

un litigio en el que los compradores incumplieron el contrato de compraventa, cosa que se ha negado en el actual recurso dado que la sentencia recurrida atribuye el incumplimiento a los vendedores y la de 4 de julio de 1998 resuelve un negocio fiduciario de compraventa de acciones.

**CUARTO.** La desestimación de los motivos del recurso presentado por la representación procesal de D<sup>a</sup> Constanza y D. Augusto determina la de su recurso de casación.

Al haber sido desestimado el recurso, de acuerdo con lo establecido en el *artículo 398.2 LECiv/2000* , procede la imposición de las costas del mismo a la parte recurrente.

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

## **FALLAMOS**

1º Desestimar el recurso de casación presentado por la representación procesal de D<sup>a</sup> Constanza y D. Augusto , contra la sentencia dictada por la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, de treinta de junio de dos mil tres , en el rollo de apelación nº 959/2002.

2º Confirmar el fallo de la sentencia recurrida.

3º Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **FRANCISCO MARÍN CASTÁN** .- **JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA** .- **ENCARNACIÓN ROCA TRÍAS** .- **IGNACIO SIERRA DE LA CUESTA** .- **Rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. D<sup>a</sup>. **Encarnación Roca Trías** , 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.