

Id Cendoj: 28079110012010100612
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
 Sede: Madrid
 Sección: 1
 Nº de Recurso: 2026/2006
 Nº de Resolución: 643/2010
 Procedimiento: Casación
 Ponente: ENCARNACION ROCA TRIAS
 Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

Interpretación de contrato de compraventa. Arras.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Octubre de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto, por D. Hilario , representado por el Procurador de los Tribunales D. Rafael García Oliveira, contra la Sentencia dictada, el día 5 de junio de 2006, por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Huelva en el rollo de apelación nº 87/2006, que resolvió el recurso de apelación interpuesto en su día contra la Sentencia que había pronunciado, el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva, en el procedimiento ordinario nº 292/05. Ante esta Sala comparecen la Procuradora Dª Begoña Fernández Martínez en nombre y representación de D. Hilario en calidad de parte recurrente. Asimismo comparece la Procuradora Dª Mª Rodríguez Puyol, en nombre y representación de Dª Eulalia , Dª Florencia , D. Laureano , D. Lucio , Dª Joaquina , Dª Lidia , Dª Mariana y Dª Milagros en calidad de parte recurrida.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva, interpuso demanda de juicio ordinario D. Hilario , contra Dª. Eulalia , Dª Florencia , D. Lucio , D. Laureano , Dª Joaquina , Dª Lidia , D. Juan Enrique , Dª Mariana , Dª Milagros . El suplico de la demanda es del tenor siguiente: *"... se dicte sentencia por la que estimando íntegramente esta demanda;*

1º.- Declare la validez del contrato de la finca propiedad de los demandados: Suerte de Tierra en término de San Juan del Puerto, al sitio Malota Majadilla o Majadita, de cabida sesenta y tres áreas y sesenta y ocho centiáreas, inscrita en el Registro de la Propiedad de Huelva Uno, con número de finca Registral NUM000 , celebrado el pasado mes de septiembre de 2002.

2º.- Declare la obligación de los demandados a otorgar escritura pública de compraventa de los citados terrenos una vez se haya aprobado el expediente de recalificación por parte de la administración, y la obligación de mi mandante a abonar la totalidad del precio pactado.

3º.- se condene al demandado al pago de las costas".

Admitida a trámite la demanda fueron emplazados los demandados, alegando la representación de Dª Eulalia , Dª Florencia , D. Lucio , D. Laureano , Dª Joaquina , Dª Lidia , D. Juan Enrique , Dª Mariana y Dª Milagros los como hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación al caso, para terminar suplicando: *"...y dicte en su día Sentencia por la que se desestime la demanda absolviéndose libremente a los demandados de todos los pedimentos de la misma . Asimismo formulan demanda reconventional alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimaron de aplicación para terminar suplicando : *"...se dicte sentencia mediante la cual se declare, la nulidad del contrato (1262 CC, 1289 in fine del CC), en caso de que se desestime y de manera subsidiaria, que se declare el desistimiento unilateral o la resolución por la existencia de una relación obligatoria a tiempo indeterminado, como consecuencia de la frustración en los fines del negocio o se declare cumplida la condición resolutoria negativa, al haber transcurrido el tiempo**

en que verosímilmente hubiera recaído la resolución aprobando la recalificación del expediente, determinando la RESOLUCIÓN con los efectos previstos en el contrato.

Contestada la demanda y conferido traslado de la reconvenición, la representación del demandante contestó a la misma, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando : *"...se dicte una Sentencia por la que se desestime la demanda reconvenicional, y ello con expresa condena en Costas"*.

Se acordó convocar a las partes a una Audiencia Previa, la que tuvo lugar en el día y hora señalados, y habiéndose solicitado el recibimiento del pleito a prueba se señaló día y hora para la celebración del oportuno Juicio, el que tuvo lugar, y practicándose la prueba propuesta y previamente declarada pertinente, y con el resultado que obra en autos.

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva dictó Sentencia, con fecha 3 de diciembre de 2005 y con la siguiente parte dispositiva: *"FALLO: A).- Que en la demanda interpuesto por el Procurador de los Tribunales D. Rafael García Oliveira, en nombre y representación de D. Hilario , contra D^a Eulalia , D^a Florencia , D. Lucio , D. Laureano , D^a Joaquina , D^a Lidia , D. Juan Enrique , D^a Mariana , D^a Milagros ,*

1º.- Estimo íntegramente la demanda rectora del presente procedimiento y declaro la validez del contrato de la finca propiedad de los demandados: Suerte de tierra en término de San Juan del Puerto, al sito Malota, Majadilla o Malilla, de cabida sesenta y tres áreas y setenta y ocho centiáreas, inscrita en el Registro de la Propiedad de Huelva nº 1 con número de finca registral NUM000 , celebrado el pasado mes de Septiembre de 2002.

2º.- Declaro la obligación de los demandados a otorgar escritura pública de compraventa de los citados terrenos y la obligación del actor a abonar la totalidad del precio pactado.

3º.- Condeno a la parte demandada al pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

B).- Que en la DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por D^a Eulalia , D^a Florencia , D. Lucio , D. Laureano , D^a Joaquina , D^a Lidia , D. Juan Enrique , D^a Mariana , D^a Milagros , representados por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Aragón Jiménez y asistidos del Letrado Sr. Granado Pachón contra, D. Hilario ,

1º.- Desestimo íntegramente sus pretensiones absolviendo a los demandados de los pedimentos formulados en su contra.

2º.- Condeno a la parte actora de la demanda reconvenicional al pago de las costas causadas en el presente procedimiento".

SEGUNDO. Contra dicha Sentencia interpusieron recurso de apelación D^a Eulalia , D^a Florencia , D. Laureano y D. Lucio , D^a Joaquina , D^a Lidia , D^a Mariana , D^a Milagros y D. Juan Enrique

Sustanciada la apelación, la Sección 1^a de la Audiencia Provincial de Huelva dictó Sentencia, con fecha 5 de junio de 2006 , con el siguiente fallo: *"ESTIMAR en parte el recurso interpuesto por Doña Eulalia , D^a Florencia , D. Laureano y D. Lucio , y D^a Joaquina , D^a Lidia , D^a Mariana , D^a Milagros y D. Juan Enrique , contra la sentencia dictada el 13 de diciembre de 2005 en el asunto a que se refiere el rollo de Sala por la lltma Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Huelva y REVOCARLA para en su lugar estimar parcialmente las demandas inicial y reconvenicional, declarando la validez del contrato suscrito con D. Hilario , relativo a la finca registral núm. NUM000 del Registro de la Propiedad de Huelva, del que se han desistido justificadamente los vendedores mediante la devolución duplicada de la señal recibida, sin especial imposición de las costas procesales de ambas instancias a ninguna de las partes".*

TERCERO. Anunciado recurso de casación por D. Hilario , contra la Sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y dicha parte representada por el Procurador de los Tribunales D. Rafael García Olivera, lo interpuso ante dicha Sala, al amparo de lo establecido en el *art. 477.2.2º y 3º* de la LEC y con fundamento en los siguientes motivos:

Primero: *Infracción del art. 1450 del Código Civil .*

Segundo: *Infracción de los arts. 1254, 1255, 1256 y 1258 del Código Civil .*

Tercero: Infracción de los arts. 1278 y 1279 del Código Civil .

Cuarto: Infracción de los arts. 1281 en relación con el art. 1282 del Código Civil . .

Quinto: Infracción de los arts. 1445, 1461 y 1500 del Código Civil .

Sexto: Infracción del art. 1454 del Código Civil .

Séptimo: Infracción de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Por resolución de fecha 2 de noviembre de 2006 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^a Begoña Fernández Martínez, en nombre y representación de D. Hilario , en concepto de parte recurrente. Asimismo se personó la Procuradora D^a M^a Rodríguez Puyol, en nombre y representación de D^a Eulalia , D^a Florencia , D. Laureano , D. Lucio , D^a Joaquina , D^a Lidia , D^a Mariana y D^a Milagros , en concepto de parte recurrida.

Admitido el recurso por auto de fecha 9 de diciembre de 2008 y evacuado el traslado conferido al respecto, la Procuradora D^a. María Rodríguez Puyol, en nombre y representación de D^a Eulalia y otros, impugnó el mismo, solicitando se declarase no haber lugar al recurso.

QUINTO. Se señaló como día para votación y fallo del recurso el treinta de septiembre de dos mil diez, en que el acto tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sra. D^a. Encarnacion Roca Trias,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de los hechos.

1º En un documento privado fechado en septiembre de 2002, titulado "señal de compraventa", don Hilario compró a los hermanos Mariana Juan Enrique Lidia Milagros Joaquina una finca y abonó la cantidad de 30.050,60 #.

2º En dicho contrato figuraba la cláusula siguiente: *"el precio de la venta se fija por las partes en la cantidad de 276.465,56 #, pagaderos al contado a la firma del escritura pública que se formalizará en una vez que se haya aprobado el expediente de recalificación por parte de la administración. En el supuesto que la compraventa no se realice en el plazo convenido por incumplimiento del comprador, el vendedor hará suya la cantidad entregada en concepto de señal, como indemnización mínima por el tiempo de retención de la finca. En caso de incumplimiento del vendedor, éste devolverá doblada la cantidad entregada en concepto de señal"*.

3º En el mes de noviembre del año 2004 los vendedores, enviaron al comprador un buro-fax anunciándole que desistían de la compraventa, poniendo a su disposición 60.101,20 # en concepto de arras de desistimiento. El comprador, don Hilario , se opuso a dicho desistimiento, porque consideró que las arras habían sido pactadas como indemnización por incumplimiento de la compraventa. La recalificación de la finca se produjo en el año 2005.

4º Don Hilario demandó a los vendedores y pidió que se declarara: a) la validez del contrato de compraventa pactado; b) la obligación de los demandados de otorgar escritura pública, y c) las costas. Los demandados contestaron diciendo que el precio de la compraventa se había pactado condicionadamente a la recalificación, que a los dos años y siete meses después de la celebración del contrato de compraventa no se había producido, por lo que ya no estaban interesados en la venta, al haber cambiado las condiciones iniciales. Formularon reconvencción en la que pidieron la declaración de la nulidad del contrato y subsidiariamente, el desistimiento o la resolución del mismo.

5º La sentencia del Juzgado de 1ª instancia núm. 1 de Huelva, de 13 diciembre 2005 , estimó la demanda y desestimó la reconvencción, con los argumentos siguientes: a) *"no consta de forma clara y expresa que la voluntad de los contratantes fuera atribuir el carácter de arras penitenciales al precio entregado por el comprador en el momento de la firma del contrato privado, lo que conlleva a que se reputa como parte de su precio y pago anticipado del mismo, y como arras penales o de garantía de cumplimiento*

[...]"; b) las partes están de acuerdo en el objeto del contrato y el precio del mismo, pero no lo están en la condición. La parte demandada entiende que la condición impuesta en la escritura era suspensiva y que hasta que la misma no se cumpliera no desplegaba su eficacia contrato celebrado entre las partes; la sentencia entiende que el contrato se perfecciona desde que existe acuerdo sobre el objeto y el precio del contrato y que lo que quedaba condicionado no era la validez del contrato, sino la consumación del mismo con la entrega del precio total por parte del comprador; c) el desistimiento no tiene otra explicación que el incremento de precio experimentado por los terrenos objeto del contrato durante el tiempo transcurrido desde la firma, al haber sido calificados como urbanos, y d) "[...]no puede considerarse que pueda provocar la pretendida nulidad, el hecho de que los vendedores pensaran que el expediente iba a tardar menos tiempo en tramitarse, pues en el contrato no se fijó un plazo máximo para el cumplimiento de la condición[...]"

6º Los demandados reconvinentes apelaron la anterior sentencia. La de la sección 1ª de la Audiencia Provincial de Huelva, de 5 junio 2006, revocó la sentencia apelada y estimó en parte la demanda inicial y la reconvenición, declarando la validez del contrato y la del desistimiento de los vendedores. Señala que se trata de un verdadero contrato de compraventa suscrito entre las partes y también admite la posibilidad de desistimiento unilateral, pero: a) dice que el contrato está sujeto a "una condición resolutoria por la que la venta desplegará todos sus efectos a partir del momento en que los terrenos obtengan la calificación administrativa de suelo urbano"; b) no se ha establecido una facultad recíproca de desistimiento unilateral, sino que sólo se ha pactado que "de incumplir el vendedor su obligación de transmisión una vez recalificado los terrenos, deberá devolver el doble de la señal recibida" y a esta posibilidad se acogen los vendedores aún antes de la recalificación; c) "[...] nos inclinamos por estimar razonable el desistimiento de los vendedores, al cabo de más de dos años de contraer la obligación de transmisión inmobiliaria. [...] de seguir más tiempo la espera, la equivalencia de prestaciones sería ilusoria, y desde luego ya se ha resentido notablemente, a casi cuatro años ya del pacto sin que aún hoy se haya cumplido la condición, y d) "se produce un desequilibrio en las prestaciones que faculta a la parte vendedora al desistimiento del contrato".

7º D. Hilario interpone recurso de casación en base al artículo 477. 2. 3 LEC, que fue admitido por auto de esta sala de 9 diciembre de 2008.

SEGUNDO. Los motivos que forman el cuerpo argumental del presente recurso de casación pueden dividirse en tres grupos: a) a la infracción de *disposiciones relativas al contrato de compraventa (motivos primero, segundo, tercero y quinto)*; b) la interpretación de los contratos (motivo cuarto), y c) carácter de la entrega de una determinada cantidad de dinero en el momento de la celebración de la venta (motivos sexto y séptimo). Se van a agrupar de acuerdo con esta clasificación, a los efectos de una más coherente argumentación.

TERCERO. Se debe comenzar el examen de este recurso por el *motivo cuarto*. En él se alega la infracción del *Art. 1281 en relación con el 1282 CC*. Estas dos normas están dedicadas a la intención de los contratantes como regla de la interpretación del contrato, intención clara y precisa que debe ser aceptada por la Sala.

El motivo se desestima.

La razón de la desestimación se encuentra en la reiterada doctrina de esta Sala que siempre ha advertido que el *Art. 1281 CC consta de dos párrafos y que en ellos se contienen dos normas distintas sobre interpretación*. Además, el *Art. 1282 CC es complementario del segundo párrafo del Art. 1281 y no del primero*. Por ello, como se afirma en la sentencia de 1 diciembre 2006, no pueden alegarse conjuntamente, "ya que en el primer caso son factor decisivo de la interpretación las palabras y, en el segundo, la intención evidente de los contratantes" (ver asimismo y en el mismo sentido, las sentencias citadas en dicha resolución).

CUARTO. A continuación se van a examinar *los motivos sexto y séptimo*, que denuncian la infracción del *Art. 1454 CC* y de la jurisprudencia de esta Sala en relación a la interpretación de los distintos tipos de arras. A pesar de que las arras establecidas en el artículo citado como infringido tienen carácter excepcional y es necesario que conste en el contrato la voluntad clara y evidente de las partes de dar la cantidad entregada como señal el carácter de arras penitenciales o lo que es lo mismo, que permitan el desistimiento unilateral del contrato, dichas arras tiene un carácter supletorio y no imperativo, por lo que no habiéndose pactado con ese carácter, nos encontramos con unas arras de tipo penal que no permiten el desistimiento, a pesar de lo cual la Audiencia lo admite devolviendo el doble de lo recibido como señal.

Ambos motivos se estiman.

El concepto de arras en el *Art. 1454 CC* que se alega como infringido, es más reducido que el que ha sido adoptado por la jurisprudencia en la interpretación de dicha disposición. Se ha considerado que la entrega de una suma de dinero de un contratante a otro puede efectuarse para "asegurar una promesa o un contrato, confirmarlo, garantizar su cumplimiento o facultar al otorgante para poder rescindirlo libremente consintiendo en perder la cantidad entregada". La sentencia de 31 julio 1992, seguida por otras muchas de esta Sala, distingue tres tipos de funciones que las arras pueden cumplir: "*como señal de la celebración de un contrato, en que la cantidad entregada es anticipo o parte del precio (arras confirmatorias), como garantía del cumplimiento o arras penales, que se pierden si el contrato se incumple, pero que no permiten desligarse del mismo; y como arras penitenciales, que son las únicas que permiten resolver o desistir del contrato [...]*", pero la propia sentencia añade que es doctrina reiterada que la utilización de la palabra "*señal*" no expresa necesariamente la facultad de desistir del contrato, sino que debe ser estimada como anticipo del precio. Al mismo tiempo, la sentencia de 25 octubre 2006, dice que "*la calificación de esta cláusula es clara: es una cláusula penal que se impone a la vendedora, caso de que incumpla [...]. Se puede calificar de arras penales que no son sino una cláusula penal, por la que la parte puede exigir el cumplimiento de la obligación y solo en caso de incumplimiento, exigir que se ejecute dicha cláusula*". Asimismo la sentencia de 29 junio 2009 insiste en que las arras penales no permiten desistir del contrato, cuando afirma que "*encaja también en las de carácter penal, las cuales, a diferencia de las penitenciales, se pactan como simple garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, pero no al objeto de que las partes puedan desistir lícitamente del contrato con tal proceder*" (asimismo SSTS de 16 y 24 marzo 2009).

El examen de la *cláusula transcrita en el Fundamento primero* de esta sentencia lleva a la conclusión de que se trata de una cláusula penal en el sentido descrito en la sentencia de 25 octubre 2006. Se pactaron arras penales como garantía del cumplimiento, que no permitían a los vendedores desistir del contrato, como hicieron, porque éste era firme, aunque sometido a condición, a la que no se imponía ningún tipo de plazo.

El desistimiento unilateral pudo pactarse en la compraventa y precisamente el *Art. 1454 CC* prevé esta posibilidad, pero las arras pactadas en el contrato objeto del presente litigio no permitían el desistimiento. Además, las razones aducidas por la parte vendedora como causa de su desistimiento no estaban previstas en el contrato, ya que: a) no se pactó ningún plazo, como suele ser normal, para el cumplimiento de la condición relativa a la recalificación de los terrenos objeto de la venta, y b) nunca se mencionó en el contrato privado la posibilidad de desistimiento, sino que únicamente se pactó que el precio de la venta se pagaría por completo en el momento del otorgamiento de la escritura pública, que debería formalizarse "una vez que se haya aprobado el expediente de recalificación por parte de la Administración".

QUINTO. La estimación de los motivos sexto y séptimo exime a la Sala de entrar a conocer de los motivos primero, segundo, tercero y quinto, que se refieren al carácter obligatorio del contrato de compraventa.

SEXTO. La estimación de los motivos sexto y séptimo del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Hilario contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, sección 1ª, de 5 junio 2006, determina la de su recurso de casación.

Esta Sala asume la instancia y en consecuencia, repone la sentencia dictada en 1ª Instancia por el Juzgado nº 1 de Huelva, de 13 de diciembre de 2005, que estimó íntegramente la demanda y desestimó íntegramente la reconvención.

SÉPTIMO. No se imponen las costas del recurso de casación a ninguna de las partes, de acuerdo con lo dispuesto en el *Art. 398 LEC*.

Se imponen a los apelantes Dª Eulalia, Dª Florencia, D. Laureano y D. Lucio, y Dª Joaquina, Dª Lidia, Dª Mariana, Dª Milagros y D. Juan Enrique, las costas del recurso de apelación.

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

FALLAMOS

1º Estimar el recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Hilario contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Huelva, sección 1ª, de 5 junio 2006, dictada en el rollo de apelación nº 87/2006.

2º Se casa y anula la sentencia recurrida.

3º En su lugar se repone la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº1 de Huelva, de 13 de diciembre de 2005 , cuyo fallo dice: "*FALLO: A).- Que en la demanda interpuesta por el Procurador de los Tribunales D. Rafael García Oliveira, en nombre y representación de D. Hilario , contra Dª Eulalia , Dª Florencia , D. Lucio , D. Laureano , Dª Joaquina , Dª Lidia , D. Juan Enrique , Dª Mariana , Dª Milagros ,*

1º.- Estimo íntegramente la demanda rectora del presente procedimiento y declaro la validez del contrato de la finca propiedad de los demandados: Suerte de tierra en término de San Juan del Puerto, al sito Malota, Majadilla o Malilla, de cabida sesenta y tres áreas y setenta y ocho centiáreas, inscrita en el Registro de la Propiedad de Huelva nº 1 con número de finca registral NUM000 , celebrado el pasado mes de Septiembre de 2002.

2º.- Declaro la obligación de los demandados a otorgar escritura pública de compraventa de los citados terrenos y la obligación del actor a abonar la totalidad del precio pactado.

3º.- Condeno a la parte demandada al pago de las costas causadas en el presente procedimiento.

B).- Que en la DEMANDA RECONVENCIONAL interpuesta por Dª Eulalia , Dª Florencia , D. Lucio , D. Laureano , Dª Joaquina , Dª Lidia , D. Juan Enrique , Dª Mariana , Dª Milagros , representados por el Procurador de los Tribunales D. Manuel Aragón Jiménez y asistidos del Letrado Sr. Granado Pachón contra, D. Hilario ,

1º.- Desestimo íntegramente sus pretensiones absolviendo a los demandados de los pedimentos formulados en su contra.

2º.- Condeno a la parte actora de la demanda reconvencional al pago de las costas causadas en el presente procedimiento".

4º No se imponen las costas del recurso de casación a ninguna de las partes.

5º Se imponen a los apelantes Dª Eulalia , Dª Florencia , D. Laureano y D. Lucio , y Dª Joaquina , Dª Lidia , Dª Mariana , Dª Milagros y D. Juan Enrique las costas del recurso de apelación.

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.- Encarnacion Roca Trias.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMA. SRA. Dª. Encarnacion Roca Trias, 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.