



Roj: **STS 5698/1999** - ECLI: **ES:TS:1999:5698**

Id Cendoj: **28079110011999101658**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/09/1999**

Nº de Recurso: **1706/1997**

Nº de Resolución: **746/1999**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

VISTO por la Sala Primera del tribunal Supremo, integrada por los Magistrados identificados al margen, el Recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Zamora, en fecha 17 de Abril de 1997, como consecuencia de los autos de juicio declarativo de menor cuantía sobre cumplimiento de contrato de compraventa y resolución en vía reconvenional (arras **penitenciales** pactadas), tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Zamora número dos, cuyo recurso fue interpuesto por don Ernesto y doña Guadalupe representados por el Procurador de los Tribunales don José Murga Rodríguez, en el que es parte recurrida dona Luz a la que representó la Procuradora doña Africa Martín Rico.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia de Zamora dos tramitó el juicio declarativo de menor cuantía número 480/94, que promovió la demanda presentada por los cónyuges don Ernesto y doña Guadalupe, en la que, tras exponer hechos y fundamentos de derecho se vino a suplicar: "Dictar sentencia por la que estimando la demanda se declare: Primero.- Que el contrato privado de compraventa, suscrito en Zamora el 17 de octubre de 1.994 entre demandantes y demandada es válido, y las partes están obligados a su cumplimiento. Segundo.- Que en trámite de ejecución de sentencia se deberá proceder a la medición de la finca segregada, determinándose su exacta superficie que no podrá exceder de 14 hectáreas. Tercero.- Que la demandada está obligada a otorgar escritura pública en favor de los compradores demandantes, debiendo efectuar la segregación de dicha finca de la finca matriz descrita en el documento uno, previa determinación de sus exactos linderos. Cuarto.- Que las partes, en ejecución de sentencia, deberán comparecer el día y hora que al efecto se fije ante un Notario de Zamora, elegido por la demandada, para el otorgamiento de dicha escritura pública de compraventa, en cuyos actos los compradores entregarán a la demandada vendedora el resto del precio pactado. Quinto.- Que al no haberse pactado en el contrato la forma de pagar los gastos se realizarán según ley y en la forma indicada en el artículo 1.455 del Código Civil. Sexto.- Condenar a la demandada a estar y pasar por todas las anteriores declaraciones y pago de costas".

SEGUNDO.- La demandada doña Luz se personó en el pleito y contestó a la demanda, a la que se opuso por medio de las razones de hecho y de derecho que alegó, y al tiempo formuló reconvenión para terminar suplicando al Juzgado: "En su día se dicte sentencia en la que desestime la demanda en todas las pretensiones solicitadas, absolviendo a mi representada con todos los pronunciamientos favorables con imposición de costas procesales a la actora; y estimando la reconvenión formulada: A.- Se de por cumplida la obligación de la vendedora que tiene para con los compradores, al rescindir esta compraventa de devolver el doble de la cantidad entregada como señal por el comprador, la cual ha consignado la vendedora y se declare, asimismo, una vez se ha cumplido la obligación, rescindido o cancelado el contrato. B.- Se condene a los reconvenidos a abstenerse de cometer los actos descritos en la reconvenión y otros que manifiesten el mismo propósito de intentar tomar posesión, bajo el apercibimiento que corresponda con arreglo a derecho y se condene al



pago de las costas, daños y perjuicios y devolución de los aprovechamientos y frutos que hubiere percibido. C.- Igualmente suplicamos se condene en costas a los actores reconvenidos en esta reconvenición".

TERCERO.- Unidas las pruebas practicadas y que fueron declaradas admitidas, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número dos de Zamora dictó sentencia el dos de octubre de 1996, cuyo Fallo literalmente dice: "Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Domínguez Toranzo en nombre y representación de Don Ernesto y Doña Guadalupe , contra Doña Luz , debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones de los demandantes con imposición de costas a éstos últimos. Asimismo, estimando la reconvenición formulada por el Procurador Sr. Fernández Muñoz en nombre y representación de Doña Luz contra Don Ernesto y Doña Guadalupe , debo declarar y declaro rescindido el contrato de compraventa suscrito entre las partes con fecha 27 de octubre de 1.994 y por cumplida la obligación de la demandada de devolver el doble de la suma entregada por el comprador en concepto de señal, declarándose bien efectuada la consignación de dicha suma que será entregada a los demandantes una vez firme esta resolución. Asimismo debo condenar y condeno a los reconvenidos a abstenerse de actos de toma de posesión de la finca objeto del rescindido contrato de compraventa, condenándoseles asimismo a la devolución de aprovechamientos y frutos obtenidos, así como daños producidos en la finca que se determinen en ejecución de sentencia. Las costas de la reconvenición se imponen a los reconvenidos".

CUARTO.- Los demandantes recurrieron dicha sentencia al interponer apelación para ante la Audiencia Provincial de Zamora, que tramitó el rollo de alzada número 489/96, pronunciando sentencia con fecha 17 de abril de 1997, cuya parte dispositiva declara, Fallamos: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Ernesto , representado en esta Instancia por el Procurador de los Tribunales D. José Domínguez Toranzo, y bajo la dirección del Letrado D. Luis José Lavin González de Echavarrí contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Zamora en fecha dos de octubre de mil novecientos noventa y seis, en los autos de menor cuantía, número 480/94, y que debemos confirmar y confirmamos íntegramente la misma, por sus propios fundamentos, imponiéndose las costas procesales a la parte apelante".

QUINTO.- El Procurador de los Tribunales don José Murga Rodríguez, en nombre y representación de don Ernesto y de doña Guadalupe , formalizó recurso de casación ante esta Sala, contra la sentencia del grado de apelación y que integró con los siguientes motivos, al amparo del número cuarto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

Uno: Infracción del artículo 1454 del C.c. y jurisprudencia aplicable.

Dos: Infracción del artículo 1281 del C.c. y jurisprudencia aplicable.

Tres: Infracción del artículo 1258 del C.c. y jurisprudencia aplicable.

Cuatro: Infracción del artículo 1256 del C.c. y jurisprudencia aplicable.

Cinco: Infracción del artículo 438 del C.c. y jurisprudencia aplicable.

Seis: Infracción del artículo 451 del C.c. y jurisprudencia aplicable.

SEXTO.- La parte recurrida presentó escrito impugnando el recurso promovido.

SÉPTIMO.- La votación y fallo de la presente casación tuvo lugar el pasado día siete de Septiembre de mil novecientos noventa y nueve.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La base fáctica probada acredita que los litigantes otorgaron documento privado el 17 de Octubre de 1.994, a efectos de llevar a cabo la venta de la finca rústica que se describe, propiedad de la demandada, correspondiendo a los actores del pleito, -que recurren en casación-, la posición de parte compradora. El documento contiene como **cláusula séptima** la estipulación que literalmente dice: "En el caso de que la parte vendedora decida resolver esta compraventa, pagará el doble de la cantidad entregada como señal; en caso de que sea la compradora la que la rescinda, perderá la señal entregada". El pleito gira decididamente sobre la interpretación que ha de darse a la **cláusula** que se deja transcrita, sosteniendo los recurrentes que la relación contractual convenida constituye una compraventa suficientemente perfeccionada, consumada, válida y vinculante y que la cantidad entregada por importe de 500.000 pesetas se integraba en el precio convenido, a cuyo efecto, en el motivo tercero se denuncia infracción del artículo 1258 del Código Civil, el que ha de ser objeto de estudio casacional conjunto con el primero y segundo, por infracción del artículo 1454 y 1281, respectivamente, del Código Civil.



Las arras confirmatorias actúan en el ámbito obligacional de los contratos con fuerza vinculante que no faculta, por tanto, para resolver las obligaciones contraídas y que normalmente se corresponden con las entregas o anticipos del precio a cuenta ( Sentencia de 25 Marzo 1995); en cambio las arras **penitenciales**, contempladas en el artículo 1454 del Código Civil, autorizan a las partes, por mediar concierto libremente convenido, conforme a la libertad contractual consagrada en el artículo 1255, a desistir del negocio a su arbitrio, pero cumpliendo con la sanción pecuniaria que el precepto autoriza.

Las dudas que se presentan en cada supuesto sobre la calificación correspondiente a las cantidad que el comprador entrega anticipadamente, han de resolverse utilizando las normas legales que disciplinan la interpretación de los contratos, en la procura de determinar cual fue la voluntad indubitada de las partes respecto al alcance y eficacia de las arras que se discuten, lo que impone el estudio hermenéutico de la referida **cláusula** séptima a fin de dar respuesta casacional al motivo segundo.

La literalidad de dicho pacto se impone, ya que resulta claramente expresada en el mismo la voluntad contractual conjunta de poder dejar sin eficacia el acuerdo de venta por cualquiera de las dos partes. El alcance significativo de las expresiones "entrega a cuenta" (**cláusula** tercera) y por dos veces "señal" en la controvertida **cláusula** séptima, no indican por sí, ni es suficiente, como pretenden los recurrentes, para atribuir consideración de arras confirmatorias a la cantidad de quinientas mil pesetas que don Ernesto entregó al tiempo de celebrarse el pacto, es decir que lo fuera a cuenta del precio convenido, no obstante la equivalencia con que el artículo 1454 emplea los términos arras y señal.

Si bien la doctrina de esta Sala viene declarando que el empleo de la palabra señal no cabe entender que exprese siempre y necesariamente la facultad de separarse del contrato, por lo que puede ser estimada, en los casos en los que así actúe y proceda, como anticipo y parte del precio (Ss. de 24-12-1992, 11-4-1994, 15-3-1995 y 28-3-1996); sin embargo sí tiene proyección de conformar efectivas arras **penitenciales**, dado que el artículo 1454 no tiene carácter imperativo, siempre y cuando la voluntad negocial de las partes establezca de forma precisa y rotundamente expresada la condición de arras de tal clase y de forma que los anticipos entregados tengan esa finalidad, que debe resultar bien constatada en el documento que refleja el contrato (Ss. de 16-3-1992, 31-7-1992, 28-9-1992, 28-3-1993, 11-12-1993, 4-3-1996, 28-3-1996 y 18-10-1996), lo que sucede en este caso, al haber quedado evidenciado que entre los litigantes medió efectivo pacto arral con función **penitencial** y por ello cualquiera de las partes podía separarse del negocio (Ss. de 15-3-1994 y 17-10-1996), tratándose de resolución pactada, que configura la relación como compromiso de venta, pues la **cláusula** séptima de referencia, supedita su eficacia y validez, por quedar sometida a la facultad de resolver que los contratantes mutuamente se otorgaron y sin condiciones, y actuaba tanto para el vendedor, -que es quien resuelve en este caso-, como para el comprador.

Dicha **cláusula** obliga, por ser pacto lícito dotado de bilateralidad que mantiene paritarias las posiciones de los contratantes y no representa situación de desequilibrio contractual, con favorecimiento de una en perjuicio de la otra.

Los motivos estudiados se desestiman.

SEGUNDO.- El motivo cuarto, por infracción del artículo 1256, no es de acogida casacional, toda vez que no se trata de una resolución arbitraria, abusiva ni impuesta por una parte a otra, sino del ejercicio de un derecho libremente convenido entre los interesados, que no se condicionó en forma alguna y permitía la resolución unilateral que la vendedora llevó a cabo de la venta proyectada, lo que también pudieron efectuar los recurrentes en tanto estuviera vigente el pacto, sometiéndose a las condiciones económicas del mismo, que aquí se han cumplido, de haberse reiterado en la demanda el ofrecimiento de doble de la cantidad recibida (un millón de pesetas), que fue depositada a disposición de los compradores.

El artículo 1256 se infringe efectivamente si margina la fuerza vinculante de los contratos, al dejar su eficacia y cumplimiento al arbitrio de una de las partes, pero el precepto no impide que se pueda pactar el desestimiento de la relación convenida y ello precisamente no significa ni representa entregar su validez y cumplimiento a uno de los contratantes, sino autorizar para que pueda poner fin a una situación jurídica determinada y expresamente convenida.

TERCERO.- En el motivo quinto se aporta infracción del artículo 438 del Código civil, argumentando que los recurrentes habían tomado posesión legítima de la finca y por ello no procedía la condena que se le impone de abstenerse de realizar actos posesorios respecto al predio del pleito.

Se lleva a cabo ataque decidido a los hechos probados y valoración propia e interesada de la prueba, para tratar de legitimar una posesión no amparada por el contrato, pues la base fáctica acredita suficientemente que la vendedora comunicó al recurrente su voluntad de resolver la venta a primeros de diciembre de 1.994, no habiéndose realizado por entonces acto posesorio alguno y fue posteriormente, teniendo ya conocimiento



de la rescisión que se había practicado con disposición a su favor del doble de la cantidad abonada, cuando se realizó la ocupación del predio, instaurando de esta manera una pseudo- posesión, que nunca fue pacífica, habiendo dado lugar a actuaciones penales y a proceso interdictal, por lo que de conformidad al artículo 444 no se constituyó situación posesoria susceptible de amparo legal, al tratarse de actuaciones que en forma alguna pueden encontrar cobijo ni amparo en la buena fe, ya que, por contrario, acreditan un actuar maliciosa y contradictorio de lo que por vía de negocio obligacional habían convenido los que litigan.

El Motivo se desestima.

CUARTO.- En el último motivo (sexto) se aduce infracción del artículo 451, toda vez que la sentencia condenó a la parte recurrente a la devolución de aprovechamientos y frutos obtenidos y daños ocasionados en la finca, lo que se combate al sostener que la ocupación posesoria llevada a cabo ha de enmarcarse en un actuar de buena fe.

Una vez más se realiza valoración probatoria propia, pues el Tribunal de Instancia no declaró que la ocupación practicada correspondiera a un hacer de buena fe, que cuestiona y no declara concurrente, por lo que se está ante situación de poseedor no legítimo que excluye la aplicación del artículo 451 y sí el 455, y no concede a dicho poseedor de mala fe derecho alguno sobre los frutos, por lo que ha de devolver los que percibió y los que el poseedor legítimo hubiera podido recoger.

El motivo no procede.

QUINTO.- La improcedencia del recurso determina que sus costas se impongan al litigante que lo formalizó, conforme al mandato del artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con pérdida del depósito constituido.

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

## FALLAMOS

Que debemos de declarar y declaramos no haber lugar al presente recurso de casación que fue formalizado por don Ernesto y doña Guadalupe contra la sentencia que pronunció la Audiencia Provincial de Zamora en fecha diecisiete de abril de 1.997, en el proceso al que el recurso se refiere.

Se imponen a dichos recurrentes las costas de casación y se decreta la pérdida del depósito constituido al que se le dará el destino que legalmente le corresponde.

Líbrese certificación de la presente a la citada Audiencia y devuélvanse las actuaciones a su procedencia.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Ignacio Sierra Gil de la cuesta.-Alfonso Villagómez Rodil.-Alfonso Barcala Trillo- Figueroa.-Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Alfonso Villagómez Rodil, 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.