



Roj: **STS 2030/2017 - ECLI:ES:TS:2017:2030**

Id Cendoj: **28079110012017100314**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/05/2017**

Nº de Recurso: **883/2015**

Nº de Resolución: **326/2017**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SS 968/2014,**  
**STS 2030/2017,**  
**AATS 7455/2017**

## **SENTENCIA**

En Madrid, a 24 de mayo de 2017

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de San Sebastián, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 184/13, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Azpeitia; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Agueda y doña Elisa , representados ante esta sala por la procuradora de los Tribunales doña Esperanza Azpeitia Calvin; siendo parte recurrida don Eloy , representado por la procuradora de los Tribunales doña Beatriz Ruano Casanova.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.- 1.-** La representación procesal de don Eloy , interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Agueda y doña Elisa , y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

«... condenándolas a pagar, por mitades e iguales partes a mi mandante, la cantidad de 30.000 Euros más los intereses y costas del procedimiento.»

**2.-** Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte:

«...sentencia por la que desestimando íntegramente la demanda, se absuelva a mis mandantes de todos sus pedimentos y todo ello con expresa condena en las costas causadas en el procedimiento, a la actora.»

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Azpeitia, dictó sentencia con fecha 19 de junio de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que desestimando íntegramente la demanda interpeusta por DON Eloy frente a Doña Elisa y Doña Agueda de todos los pedimentos formulados de contrario, sin hacer expresa pronunciamiento en costas.»



**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal del demandado, y sustanciada la alzada, la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de San Sebastián, dictó sentencia con fecha 3 de diciembre de 2014 , cuyo Fallo es como sigue:

«Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Eloy contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Azpeitia de fecha 19 de junio de 2014 y, debemos revocar y revocamos la resolución recurrida y estimando la demanda debemos condenar a las demandadas, Dª Agueda y Elisa al abono por mitad e iguales partes de la suma de 30.000 euros, intereses del art. 576 de la L.E.Civil desde la fecha de la presente resolución, de las costas de la primera instancia y sin pronunciamiento en costas en la alzada.»

**TERCERO.-** El procurador don José Ignacio Amilibia Ortíz de Pinedo, en nombre y representación de doña Agueda y doña Elisa interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación fundado el primero en los siguientes motivos:

1. Por infracción del artículo 218.1 LEC .
2. Por infracción del artículo 218.2 LEC .

Por su parte el recurso de casación se funda, como único motivo, en la infracción del artículo 1454 CC y de la jurisprudencia.

**CUARTO .-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 1 de febrero de 2017 por el que se acordó la admisión de ambos recursos y dar traslado de los mismos a la parte recurrida, don Eloy , que se opuso a su estimación mediante escrito que presentó en su nombre la procuradora doña Beatriz Ruano Casanova.

**QUINTO .-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista ni estimándolo necesario este tribunal, se señaló para votación y fallo de los referidos recursos el día 9 de mayo de 2017.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Don Eloy interpuso demanda de juicio ordinario interesando la condena al pago de 30.000 euros, cantidad que entregó a las demandadas doña Agueda y doña Elisa para la compra de unos terrenos, según documento que firmaron las partes y que, según el demandante, no comportaba la existencia de un contrato de compraventa o de promesa de compra, pues faltaba en él la fijación de un objeto cierto y determinado y del precio; pero que, aun en el caso de que se entendiera que existía acuerdo entre las partes, resultó que cuando acudió al Ayuntamiento comprobó que la viabilidad de la construcción de dos viviendas unifamiliares que pretendía hacer en el terreno no era posible, así que se puso en contacto con la propietaria de otra finca cercana y le compró los metros cuadrados necesarios para poder construir, quedando así sin efecto la pretensión de adquirir el terreno de las demandadas.

Estas se opusieron a la demanda por entender que estaba identificado tanto del objeto del contrato como el precio, por lo que no procedía devolución alguna.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Azpeitia dictó sentencia por la cual desestimó la demanda. Recurrió en apelación el demandante y la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (sección 3.ª) dictó sentencia de fecha 3 de diciembre de 2014 por la que, estimando el recurso de apelación, condenó a las demandadas a devolver la cantidad percibida de 30.000 euros, más los intereses previstos en el artículo 576 LEC desde la fecha de dicha sentencia, condenándoles al pago de las costas de primera instancia.

La Audiencia Provincial considera que se trata de una promesa de compra y venta, siendo el documento obrante al folio 12, una carta de pago de la suma que se entrega como «señal» de la compraventa de los terrenos, que se llevaría a cabo en fecha próxima; pero concluye diciendo que «resuelto el contrato surge la obligación de devolución de la cantidad entregada». Las demandadas solicitaron aclaración y subsanación de dicha sentencia, la cual fue rechazada mediante auto de fecha 14 de enero de 2015.

### Recurso extraordinario por infracción procesal

**SEGUNDO.-** Los dos motivos que se formulan por infracción procesal están íntimamente relacionados. El primero, con cita del artículo 218.1 LEC , alega que la sentencia no es precisa, clara y congruente con la demanda y las pretensiones de las partes, pues no existe ningún sustento lógico para el hecho de que, tras recoger un amplio resumen de la prueba practicada al igual que de la jurisprudencia relativa a las arras y su distinta calificación, señale que las mismas resultan ser confirmatorias del contrato y, posteriormente, condene a los vendedores a la devolución de dichas arras, por haber quedado resuelto el referido contrato, sin que exista razonamiento alguno que conduzca a dicha conclusión. El segundo se refiere al contenido del mismo artículo 218, en su apartado 2, pues la sentencia no contiene motivación alguna sobre la valoración de las pruebas.



El recurso ha de ser estimado ya que, aun cuando pudiera entenderse que la sentencia impugnada admite que se ha discutido por las partes en el proceso no sólo sobre la existencia del contrato de compraventa, sino también sobre su posible resolución al no concurrir en el terreno las condiciones de edificabilidad que fueron tenidas en cuenta por las partes, lo cierto es que, tras dar por cierta la existencia del contrato, dicha sentencia justifica la estimación de la demanda y la devolución de la cantidad entregada por el comprador en el hecho de que «el contrato ha quedado resuelto».

Falta para ello la motivación, expresando los razonamientos fácticos y jurídicos -como exige el artículo 218.2 LEC - a través de los cuales se llega a la conclusión de que el contrato quedó resuelto por acuerdo de las partes -siquiera tácito- o por causa imputable a las vendedoras, lo que determinaría la procedencia de la devolución de la cantidad entregada por el comprador.

La motivación resulta esencial en cuanto sólo mediante ella la parte que se considera perjudicada por la resolución puede ejercer su derecho a defensa mediante los correspondientes recursos.

Esta sala, en sentencias núm. 804/2010, de 16 diciembre y 287/2011, de 14 abril, ha afirmado que, en supuestos como el presente, la falta de motivación «comporta la anulación de la sentencia recurrida, sin examinar ya los restantes ni el recurso de casación, y la reposición de las actuaciones para que el mismo tribunal vuelva a dictar sentencia, debidamente motivada, sobre el recurso de apelación, ya que si bien la regla 7ª de la D. Final 16ª de la LEC parece imponer que sea esta Sala la que dicte nueva sentencia teniendo en cuenta lo alegado como fundamento del recurso de casación, sin embargo la total ausencia de conclusiones referidas a las pretensiones de las partes en relación directa con el resultado de las pruebas practicadas, aconseja dicha reposición de actuaciones que cuenta en esta Sala con precedentes incluso en casos de sentencias debidamente motivadas pero que no entran en el fondo por apreciar prescripción o caducidad de la acción (así, sentencias de 29 abril 2009, en Rec. 325/06, del Pleno, y 7 octubre 2009, en Rec. 1207/05)».

**TERCERO.-** La estimación del recurso por infracción procesal lleva consigo la anulación de la sentencia recurrida, sin necesidad de entrar a resolver sobre el recurso de casación igualmente planteado, con devolución de las actuaciones al tribunal de apelación para que dicte nueva sentencia debidamente motivada, sin especial declaración sobre costas y con devolución del depósito constituido.

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala

#### ha decidido

**1.º-** Estimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por la representación procesal de doña Agueda y doña Elisa contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (sección 3.ª) de fecha 3 de diciembre de 2014, en Rollo de Apelación n.º 3328/2014 dimanante de autos de juicio ordinario número 184/2013, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Azpeitia, en virtud de demanda interpuesta por don Eloy contra las hoy recurrentes. **2.º-** Anular la sentencia recurrida con reposición de las actuaciones al momento inmediatamente anterior a dictar sentencia en la segunda instancia para que la misma Audiencia proceda a dictar otra debidamente motivada. **3.º-** No hacer especial declaración sobre costas causadas por los presentes recursos, con devolución a las recurrentes de los depósitos constituidos para su interposición. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.