

Roj: **STS 7579/1994 - ECLI:ES:TS:1994:7579**Id Cendoj: **28079110011994101943**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **23/11/1994**Nº de Recurso: **3321/1991**Nº de Resolución: **1076/1994**Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**Ponente: **TEOFILO ORTEGA TORRES**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Noviembre de mil novecientos noventa y cuatro.

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 Valladolid (Sección 1ª), como consecuencia de juicio declarativo de menor cuantía, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valladolid, sobre declaración de derechos, cuyo recurso fue interpuesto por "Diseños Urbanos, S.A." (DIURSA), representada por la Procuradora Dª Esperanza Azpeitia Calvín, y asistida del Letrado D. Angel Mingo Hidalgo, en el que es recurrido D. Luis Andrés , representado por el Procurador D. Luis Santos Viada, y asistido del Letrado D. Vicente Guilarte Gutiérrez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Valladolid, fueron vistos los autos de juicio declarativo de menor cuantía núm. 367-A de 1989, promovidos a instancia de D. Luis Andrés , representado por la Procuradora Dª Carmen Guilarte Gutiérrez, y dirigido por el Letrado D. José Mª Tejerina Rodríguez, contra "Diseños Urbanos, S.A." (DIURSA), representada por el Procurador D. Carlos Muñoz Santos, y defendida por el Letrado D. Alfonso Soto Guitian, sobre declaración de derechos.

Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales en la cual solicitaba previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho: "... dicte sentencia en la que se declare: a) La validez del contrato de compraventa convenido entre mi mandante y DIURSA, cuyo objeto viene constituido por la vivienda NUM002 , y su correspondiente plaza de garage, del EDIFICIO001 ". Siendo su precio el de veintiun millones ochocientos noventa y nueve mil pesetas, pagaderas el 30% en el momento inicial, el 15% a 6 meses, otro 15% a 14 meses y el resto mediante la constitución de la oportuna hipoteca. b) La obligación de DIURSA - paralela a la de mi representado de abono del precio. de entregar la vivienda NUM002 , una vez finalizada, en los términos recogidos en el proyecto y con las mismas calidades que el resto del inmueble. Y asimismo, la de entregar una plaza de garage apta a su finalidad".

Admitida a trámite la demanda la entidad demandada la contestó alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminó suplicando al Juzgado: "... dicte en su día sentencia en la que, declarando la inexistencia de contrato de compraventa alguno sobre la vivienda NUM002 y plaza de garaje aneja del edificio denominado " EDIFICIO001 ", absuelva a mi mandante de los pedimentos del escrito de demanda con expresa imposición de las costas a la parte actora".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 23 de Octubre de 1989, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda formulada por la Procuradora Doña Carmen Guilarte Gutiérrez en nombre y representación de Don Luis Andrés , debo declarar y declaro: a) La validez del contrato de compraventa convenido entre D. Luis Andrés y DIURSA, cuyo objeto viene constituido por la vivienda NUM002 , y su correspondiente plaza de garaje del EDIFICIO001 ". Siendo su precio el de veintiun millones ochocientos noventa y nueve mil pesetas, pagaderas el 30% en el momento inicial, el 15% a seis meses, otro 15% a catorce



meses y el resto mediante la constitución de la oportuna hipoteca. b) La obligación de DIURSA de entregar la vivienda mencionada una vez finalizada, en los términos recogidos en el proyecto y con las mismas calidades que el resto del inmueble, Y asimismo la de entregar una plaza de garaje apta a su finalidad. Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y sustanciada la alzada la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 1ª) dictó sentencia con fecha 21 de Octubre de 1991, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Confirmamos la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez de Primera Instancia número Cuatro de esta Ciudad, el 23 de Octubre de 1989, y condenamos a la demandada y apelante al pago de las costas de esta apelación por mandato legal".

TERCERO.- La Procuradora Dª Esperanza Azpeitia Calvín, actuando en nombre y representación de "Diseños Urbanos, S.A." (DIURSA) formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Motivo Primero: "Fundado en el número cuarto del artículo 1692. En primer lugar y como primer fundamento de su Recurso, esta parte estima que ha existido un grave error en la apreciación de la prueba en la segunda instancia, consistente en que la Sala no tuvo en cuenta que la entrega de 1.000.000 de pesetas por parte del demandante, tal y como expresa en su fundamento de derecho segundo, no fue tal, y quedó acreditado que el demandante Sr. Luis Andrés entregó del millón de pesetas 515.000 pesetas en efectivo y 485.000 pesetas mediante talón bancario de su cuenta corriente, dicho talón no fue cobrado en su día por mi representada, como lo demuestra que acompañara el mismo como documento nº 2 de la contestación a la demanda. Este extremo fue corroborado también por el demandante en el acto de comparecencia y en prueba de confesión judicial, al absolver las posiciones octava y novena. Por lo tanto el Sr. Luis Andrés como reserva de la vivienda entregó 515.000 pesetas y no 1.000.000 de pesetas, tal y como fundamenta la Sala. Este error, a nuestro juicio fundamental, se basa en la existencia en los autos de un documento, el nº 2 de los aportados a nuestro escrito de contestación de la demanda, que ha demostrado la equivocación del Juzgador, puesto que no ha sido contradicho con otros elementos probatorios y según la Jurisprudencia de este Alto Tribunal, tiene esa consideración de documento, al ser una prueba documental, incluida en los artículos 1215 del Código Civil y 578 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conforme lo estableció la sentencia de 10 de Febrero de 1988".

Motivo Segundo: "Fundado en el número quinto del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción o inaplicación de las normas del ordenamiento jurídico 1281, 1282 y 1454 del Código Civil".

Motivo Tercero: "Amparado en el nº 5 del artículo 1692 por infracción de los artículos 1259 y 1713 del Código Civil y 1281 y 1282".

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado de instrucción se señaló para la vista el día 11 de Noviembre de 1994, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. TEÓFILO ORTEGA TORRES

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Al amparo del art. 1692-4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción anterior a la Reforma de 30 de Abril de 1992, se formula el primer motivo del recurso por error en la apreciación de la prueba y, como documento básico para demostrar la equivocación atribuida al Tribunal "a quo", se designa el núm. 2 de los acompañados a la contestación a la demanda (talón bancario de fecha 26 de Febrero de 1988 por importe de 485.000 pesetas), alegándose "que la Sala no tuvo en cuenta que la entrega de 1.000.000 de pesetas por parte del demandante, tal y como expresa en su fundamento de derecho segundo, no fue tal, y quedó acreditado que el demandante Sr. Luis Andrés entregó del millón de pesetas 515.000 pesetas en efectivo y 485.000 pesetas mediante talón bancario de su cuenta corriente, dicho talón no fue cobrado en su día... Por lo tanto el Sr. Luis Andrés como reserva de la vivienda entregó 515.000 pesetas y no 1.000.000 de pesetas, tal y como fundamenta la Sala".

Lo cierto es que, en la sentencia del Juzgado cuya fundamentación acepta expresamente la Sala, ya se deja constancia de que la suma de un millón de pesetas entregada no lo fue íntegramente en efectivo sino que 485.000 pts. lo fueron mediante el talón de referencia y, si bien no se considera el hecho de que éste no fue cobrado por la demandada, tal circunstancia no altera los presupuestos de la sentencia impugnada en el sentido de que se concertó el contrato de compraventa litigioso con entrega por el comprador de un millón e pesetas, aunque la vendedora hoy recurrente, "Diseños Urbanos, S.A." (DIURSA), no hiciera efectivo el talón bancario, lo que no hubiera presentado inconveniente alguno. No existe, pues, error en la valoración de la prueba sino que lo pretendido en el motivo es introducir un hecho no ponderado en la sentencia por considerarlo intrascendente, razón por la que debe decaer aquél sin perjuicio de que, si el examen de los restantes motivos hiciera procedente tenerlo en cuenta, nada se opondría a ello integrando así el supuesto fáctico de la sentencia.



SEGUNDO.- Con sede, como el que le sigue, en el antiguo núm. 5º del art. 1692, se denuncia en el motivo segundo infracción de los arts. 1281, 1282 y 1454 del Código civil al haber entendido la Audiencia de Valladolid "que estamos ante un supuesto de **arras** confirmatorias y no ante un supuesto de **arras** penitenciales, como considera esta parte, que es lo lógico y que da la facultad... para resolver el compromiso existente con el Sr. Luis Andrés ". La Sala de instancia declaró, en efecto, que al no especificarse expresamente que las cantidades entregadas "lo fuesen en concepto de **arras**, ha de estimarse que forman parte del precio (Sentencia de 9 de Mayo de 1990), pues las **arras** penitenciales tienen carácter excepcional, que exige una interpretación restrictiva (Sentencia de 23 de Marzo de 1989)", lo cual es correcto y se atiene a una interpretación lógica y ajustada a las reglas hermenéuticas de los arts. 1281 y 1282, sin que la argumentación en contrario desarrollada en el motivo resulte convincente; así es porque: a) Ha de partirse de los hechos declarados probados en la sentencia impugnada, cuales son "que en el mes de Febrero de 1988, el actor acude a la oficina de la demandada DIURSA, interesando la adquisición de una vivienda, en el edificio denominado EDIFICIO001 por dicha empresa promocionado y anunciado, y se le facilita por una empleada del mismo un precio detallado, con las condiciones y plazos para el pago, por importe total de 21.889.000 pesetas, entregando en concepto que se denomina de reserva para la adquisición de la vivienda sita en el piso NUM002 , en NUM003 y NUM004 del mismo mes la cantidad total de un millón de pesetas, entrega que se acredita por medio de recibos consignados por Consejeros Delegados de dicha empresa, que reconocen ser apoderados y con facultades para celebrar el contrato", siendo indiferente, como ya se ha dicho, que el millón de pesetas se abonase en parte, mediante un talón bancario por importe de 485.000 pesetas; b) La expresión en los recibos (uno de 200.000 pts. y otro de 800.000) de que la entrega se hacía "en concepto de reserva por la vivienda NUM002 del EDIFICIO001 " en modo alguno merece la conceptualización de la entrega de la suma referida como **arras** penitenciales, según sostiene la recurrente, pues es constante doctrina jurisprudencial - así, Ss. de 12 de Diciembre de 1991, 11 de Diciembre de 1993 y 15 de Marzo de 1994- que el contenido del art. 1454 del C.c. no tiene carácter imperativo, sino que, por su condición penitencial, para que tenga aplicación es preciso que por voluntad de las partes, claramente constatada, se establezcan tales **arras**, expresando de una manera clara y evidente la intención de los contratantes de desligarse de la convención por dicho medio resolutorio, ya que, en otro caso, cualquier entrega o abono habrá de valorarse y conceptualizarse como parte del precio o pago anticipado del mismo, teniendo tal precepto legal un carácter excepcional, que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de la que resulte la voluntad indubitada de las parte en el sentido de que se trata de **arras** penitenciales, ya que, en otro caso, la suma recibida sirva precisamente para confirmar al contrato celebrado; c) La propia carta de fecha 10 de Octubre de 1988, dirigida por DIURSA al demandante, implica la no consideración como **arras** de la suma por éste entregada, ya que no hace la menor referencia a la disposición de la vendedora a devolverla duplicada -aunque sí lo hiciera en el requerimiento efectuado en Mayo de 1989, cuando constaba la disconformidad del Sr. Luis Andrés -, como correspondería en aplicación del art. 1454; d) La utilización de los términos "en concepto de reserva" es explicable al tratarse de la compraventa de una vivienda aún no construida y, en definitiva, habrá de ser imputada al pago del precio; e) La única solución conforme a la buena fe que debe presidir las consecuencias contractuales (art. 1258 del C.c.) es la razonada en la sentencia recurrida, ya que es indiscutible que la entrega de una cantidad de dinero, en las circunstancias como se produjo, hubo de llevar al comprador a la creencia de que abonaba una suma a cuenta del precio que le fue indicado, incluso por escrito, por la empleada de la sociedad vendedora y en la oficina de ésta, a más de que es inconcebible una "reserva" de determinada vivienda sin previo conocimiento de su precio; f) No era necesario que en los recibos se expresara dicho precio, por la misma razón de haberse informado previamente por la empleada sobre su importe, quien lógicamente hubo de atenerse a las instrucciones recibidas al respecto, por lo que el Consejero Delegado de DIURSA los firmó sin inconveniente alguno, lo cual denota que ésta era la manera habitual de proceder y excluye cualquier error en la determinación de aquel precio; y g) El hecho de no haberse exigido al Sr. Luis Andrés el pago inmediato de la suma de 6.569.700 pts. (30% del precio), que figura como "entrada" en la nota facilitada a aquél, sólo significa que la vendedora, por las razones que fuere, no lo consideró conveniente, pero no que la cantidad entregada obedezca a una causa distinta del pago de un anticipo a cuenta del precio y lo propio sucede con la no presentación al cobro del talón bancario; de todo lo cual se sigue el pericimio del motivo examinado.

TERCERO.- El último motivo del recurso invoca infracción de los arts. 1259 y 1713 del C.c. alegando sustancialmente "que la nota entregada por la empleada no constituye contrato de compraventa alguno, pues dicha empleada no tiene poderes para obligar en cuanto al precio del inmueble a la Sociedad". Tampoco resulta aceptable esta argumentación de la recurrente, dado que, acaecidos los hechos del modo relatado, no ofrece duda que la aceptación del abono de un millón de pesetas y la expedición de los correspondientes recibos suscritos por un Consejero-Delegado de DIURSA supone la conformidad con el precio indicado al comprador por la empleada, según también ha quedado expuesto, y así se tiene que no se trata tanto de un supuesto de ratificación del contrato como de que éste, en realidad, se concierta por el propio representante legal de la Sociedad, quien al recibir el millón de pesetas y suscribir los recibos había de tener necesariamente



conocimiento del precio que se proponía por la empleada a los eventuales compradores y mostró su conformidad, de esta manera, al contrato de compraventa, por lo que no se vislumbra en la decisión de la Audiencia -el recurso de casación se dirige contra el fallo de la sentencia impugnada, no contra algunos de sus razonamientos, Ss. de 23 de Marzo de 1991 y 18 de Febrero de 1992- infracción alguna del ordenamiento jurídico y ha de concluirse rechazando el motivo.

CUARTO.- La desestimación de la totalidad de los motivos del recurso comporta la de éste, con la consecuencia de imponerse a la recurrente las costas causadas y la pérdida del depósito constituido, conforme establece preceptivamente el art. 1715, in fine, de la Ley Procesal Civil.

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

FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por "Diseños Urbanos, S.A." (DIURSA) contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid (Sección 1ª) con fecha 21 de Octubre de 1991; y condenamos a dicha recurrente al pago de las costas y la pérdida del depósito constituido. Líbrese al EDIFICIO001 de la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Teófilo Ortega Torres, 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.