



Roj: **STS 7018/2002 - ECLI:ES:TS:2002:7018**

Id Cendoj: **28079110012002101621**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **24/10/2002**

Nº de Recurso: **936/1997**

Nº de Resolución: **1016/2002**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **CLEMENTE AUGER LIÑAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Octubre de dos mil dos.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de San Sebastián, Sección Tercera, como consecuencia de autos, juicio de menor cuantía número 646/1995, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Sebastián, sobre reclamación de cantidad, cuyo recurso fue interpuesto por "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", representada por el Procurador Don Eduardo Sánchez Álvarez, en el que es recurrida Doña Raquel , representada por el Procurador Don José Antonio Vicente-Arche Rodríguez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Sebastian, fueron vistos los autos, juicio de menor cuantía, promovidos a instancia de Doña Raquel , contra "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", Ángel Jesús , Jesús María , Jose Miguel sobre reclamación de cantidad.

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: "... dictar en su día sentencia estimando íntegramente la demanda y condenando a los demandados, con caracter solidario entre todos ellos, a que abonen a mi representada la suma de VEINTISEIS MILLONES TRECIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y SEIS PESETAS (26.388.766 PESETAS) con más los intereses legales de dicha suma devengados desde el día 15 de septiembre de 1993, además de los intereses del artículo 921 de la Ley Procesal desde la fecha de la sentencia. Condenando expresamente en las costas a los demandados".

Admitida a trámite la demanda, los demandados contestaron alegando como hechos y fundamentos de derecho los que estimaron oportunos y terminaron suplicando al Juzgado: "...se dicte sentencia en vista de la cual se desestime íntegramente y en todas sus pretensiones la demanda planteada de adverso, con expresa condena en costas a la parte demandante".

Asimismo, por SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A. formuló demanda reconventional contra Doña Raquel , y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación suplicó al Juzgado: ... " 1º. Se declare:

a). Que los contratos de fecha 10 de Abril de 1992, que vinculaban a las partes, quedaron resueltos de pleno derecho, por propia voluntad de Doña Raquel , expresada a la representación de Servicios Inmobiliarios Donostia, S.A., y por el hecho de haber incumplido el condicionado de los referidos contratos.

b). Que Servicios Inmobiliarios Donostia S.A., por aplicación del contenido del artículo 1454 del Código Civil, está legitimada para hacer suya la cantidad de diecinueve millones de pesetas percibidas de Doña Raquel en concepto de **arras** de conformidad con lo expresado en el recibo de reserva en base a lo suscrito con fecha 21 de Diciembre de 1991.



c). Que Servicios Inmobiliarios Donostia, S.A., por aplicación de la estipulación quinta en su relación con la estipulación cuarta de los contratos suscritos en fecha 10 de Abril de 1992 está legitimada para hacer suya la cantidad de siete millones trescientas ochenta y ocho mil setecientas sesenta y seis pesetas, así como la cantidad de un millón seiscientas mil pesetas, al ser el incumplimiento del comprador antes del segundo plazo señalado para el día 25 de Mayo de 1992 y ser considerada la penalización como indemnización de perjuicios y cláusula penal.

2º. Se condene a la demandada reconvenional a estar y pasar por las anteriores declaraciones y al pago de costas del presente procedimiento".

Conferido traslado de la demanda reconvenional formulada de contrario a la parte actora, ésta la contestó alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó convenientes y terminó suplicando: "...dictar en su día sentencia rechazando íntegramente aquella demanda y absolviendo de la misma a nuestra representada. Con expresa imposición de las costas a la demandada reconviniente".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 9 de Abril de 1996, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Que estimando la demanda formulada por Raquel frente a "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." condenando a la entidad demandada al abono de la suma de VEINTISEIS MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y SEIS PESETAS (26.388.766 pesetas) la cual devengará el interés legal de mora desde la fecha de la interpelación judicial hasta el completo pago de la suma; procede la imposición a "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." de las costas procesales causadas a la parte demandante a consecuencia de la demanda formulada.

Desestimando la demanda formulada por Raquel frente a Ángel Jesús , Jesús María y Jose Miguel imponiendo a la parte demandante las costas causadas a los codemandados precitados a consecuencia de la demanda formulada.

Estimando parcialmente la demanda reconvenional formulada por "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." frente a Raquel con los siguientes pronunciamientos:

Primero. Declarando resueltos por incumplimiento contractual de Raquel los dos contratos de compraventa civil suscritos entre las partes litigantes de fecha 10 de Abril de 1992, condenando a Raquel a estar y pasar por ésta declaración.

Segundo. Declarando que "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." por aplicación de la CLÁUSULA QUINTA en relación con la CLÁUSULA CUARTA de los dos contratos suscritos el día 10 de Abril de 1992 puede hacer suya en concepto de indemnización por daños y perjuicios la suma de UN MILLON SEISCIENTAS NOVENTA Y SEIS MIL PESETAS (1.696.000 pesetas) condenando a Raquel a estar y pasar por la presente declaración.

Tercero. Declarando que "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." no se encuentra legítima para hacer suya la suma de DIECINUEVE MILLONES DE PESETAS (19.000.000 de pesetas) percibidas de Raquel según lo expresado en el recibo de reserva de vivienda suscrito a fecha 21 de Diciembre de 1991.

Cuarto. Declarando que "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." no se encuentra legitimada para hacer suya la suma de SIETE MILLONES TRESCIENTAS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTAS SESENTA Y SEIS PESETAS (7.388.766 PESETAS) en concepto de indemnización de perjuicios por aplicación de la CLÁUSULA QUINTA en relación con la CLÁUSULA CUARTA de los contratos suscritos de fecha 10 de Abril de 1992.

No procede efectuar pronunciamiento en materia de costas causadas a consecuencia de la demanda reconvenional formulada."

SEGUNDO. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que fue admitido y, sustanciada la alzada, la Audiencia Provincial de San Sebastián, Sección Tercera, dictó sentencia con fecha 22 de Enero de 1997, cuyo fallo es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Sebastián el día 9 de Abril de 1996; debemos confirmar y confirmamos la resolución impugnada íntegramente, sin pronunciamiento en costas en ninguna de las dos instancias".

TERCERO. El Procurador Don Eduardo Sánchez Álvarez, Procurador de los Tribunales en nombre de la Compañía Mercantil "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", formalizó recurso de casación que funda en los siguientes motivos:

Primer motivo de casación. Fundamentado y comprendido en el número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por haber incurrido la sentencia recurrida en infracción por inaplicación del párrafo primero del artículo 1281 y del artículo 1454 ambos del Código Civil, por cuanto que habiendo mediado **arras** en los



contratos de compraventa con carácter penitencial, la sentencia las considera "**arras** confirmatorias", y no decreta su pérdida para la compradora pese a declarar que la misma ha incumplido los contratos referidos.

Segundo motivo de casación. Fundamentado y comprendido en el número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por haber incurrido la sentencia recurrida en infracción por aplicación indebida del artículo 1288 del Código Civil, en relación con el párrafo primero del artículo 1281 del mismo cuerpo legal, asimismo infringido por violación, al haber considerado la existencia de cláusulas oscuras en los contratos de compraventa, verificando una interpretación de los documentos en la que llega a conclusiones ilógicas y contrarias a su contenido literal.

Tercer motivo de casación. Fundamentado y comprendido en el número 4 del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por haber incurrido la sentencia recurrida en infracción por violación por inaplicación del artículo 1152 del Código Civil, en relación con los artículos 1091, 1255, 1256 y 1258 del mismo Código, toda vez que la sentencia recurrida no aplica la cláusula penal válidamente pactada con el alcance establecido en el contrato, pese a declarar el incumplimiento contractual de la compradora y estimar su procedencia.

CUARTO. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador Don José Antonio Vicente-Arche Rodríguez, en representación de Doña Raquel, presentó escrito de impugnación al recurso mencionado y terminaba suplicando a esta Sala: "...dictándose en definitiva sentencia por la que se declare no haber lugar al recurso, confirmándose íntegramente la resolución recurrida, condenando en las costas a la parte recurrente así como a la pérdida del depósito constituido".

QUINTO. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 17 de Octubre de 2002, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. CLEMENTE AUGER LIÑÁN

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La cuestión litigiosa en este momento queda reducida, por una parte, a la reclamación de cantidad formulada en la demanda por Doña Raquel contra "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", por importe de 26.388.766 pesetas, y, por otra, a la pretensión deducida en reconvencción por la que la referida demandada insta la declaración procedente para hacer suya la cantidad recibida de la demandante de 28.084.766 pesetas. Y en este momento las partes no discuten el hecho de la recepción por "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." de la última cantidad que le ha entregado Doña Raquel; y también se acepta sin discusión la resolución de los dos contratos de compra venta de 10 de Abril de 1992, por los que la sociedad vendía a la última dos viviendas de los pisos NUM000 y NUM001 derecha sitios en San Sebastián, calle de DIRECCION000 número NUM002. En sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia se estima íntegramente la demanda con condena al pago del interés legal de la cantidad reclamada desde la fecha de la interpelación judicial hasta el completo pago de la misma y estima parcialmente la reconvencción, en cuanto que da lugar a la pretensión de hacer suyas las cantidades solicitadas, deduciéndose la parcialidad de la estima de que la necesaria y ulterior compensación en relación a la estimación de la demanda reduce el importe que retiene la sociedad vendedora a la diferencia entre la cantidad que pretende hacer suya y la que reclama y la sentencia concede, a la compradora. Formulada recurso de apelación por la sociedad demandada fue desestimado por la Audiencia Provincial de San Sebastian. Y contra esta sentencia ha formulado recurso de casación la referida sociedad.

SEGUNDO. El primer motivo se fundamenta en el artículo 1692 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por estimar que la sentencia ha infringido por inaplicación el párrafo primero del artículo 1281 y el artículo 1454, ambos del Código Civil, por cuanto que habiendo mediado **arras** en los contratos de compraventa con carácter penitencial, la sentencia las considera "**arras** confirmatorias" y no decreta su pérdida para la compradora pese a declarar que la misma ha incumplido los contratos referidos.

El motivo expuesto viene referido no del contrato de compraventa si no de la reserva sobre la misma de fecha 21 de Diciembre de 1991, que dice literalmente así:

"Los abajo firmantes Don Jose Miguel ... y Don Jesús María ..., que actúan en nombre y representación de "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", confiesan recibir de manos de Doña Raquel, casada en régimen de separación de bienes con Don Ángel Daniel, ..., la cantidad de DIECINUEVE MILLONES DE PESETAS (19.000.000 de pesetas), en concepto de **arras**, como reserva de la vivienda derecha del piso NUM000 y vivienda derecha del piso NUM001, de la DIRECCION000 número NUM002, de San Sebastián."

Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las **arras**, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: a) Confirmatorias. Son las dirigidas a reforzar la existencia del contrato, constituyendo una señal o prueba de su celebración, o bien representando un principio de ejecución. b) Penales. Su finalidad



es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento. c) Penitenciales. Son un medio lícito de desestir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1454. Siendo doctrina constante de la jurisprudencia la de que las **arras** o señal que, como garantía permite el artículo 1454, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquél sentido, según declararon las Sentencias de 24 de Noviembre de 1926, 8 de Julio de 1945, 22 de Octubre de 1956, 7 de Febrero de 1966 y 16 de Diciembre de 1970, entre otras, debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado. (Sentencia de 10 de Marzo de 1986).

Con la referencia expuesta y con la lectura del documento de reserva no puede estimarse el motivo en el sentido que la recurrente pretende pues la necesidad de interpretación restrictiva se confirma con la circunstancia de que en dicho documento no se consigna el precio de cada uno de los pisos cuya compraventa se proyecta, y con la circunstancia de que en los contratos ulteriores de compraventa de fecha 10 de Abril de 1992 no se hace mención alguna a la cantidad en cuestión, que razonable y forzosamente tiene que entenderse como parte del precio adelantado de forma indistinta para la compra de las dos viviendas. Para la existencia de los contratos se necesita el elemento imprescindible del acuerdo sobre el precio y las **arras**; cualquiera que sea su especie tienen que referirse a un contrato en el que se especifique tanto el objeto de la compraventa (lo que se hace en el documento de reserva), como el precio (lo que no se contiene en el referido documento).

TERCERO. El segundo motivo se ampara igualmente en el artículo 1692, 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por haber incurrido la sentencia recurrida en infracción por aplicación indebida del artículo 1288 del Código Civil en relación con el párrafo primero del artículo 1281 del mismo cuerpo legal, asimismo, infringido por violación, al haber considerado la existencia de cláusulas oscuras en los contratos de compraventa, verificando una interpretación de los documentos en la que se llega a conclusiones ilógicas y contrarias a su sentido literal. En definitiva, el motivo tercero insiste en el anterior al denunciar infracción por violación por inaplicación del artículo 1152 del Código Civil, en relación con los artículos 1091, 1255, 1256 y 1258 del mismo Código, toda vez que la sentencia recurrida no aplica la cláusula penal válidamente pactada con el alcance establecido en el contrato, pese a declarar el incumplimiento contractual de la compradora y estimar su procedencia. Al margen de la improcedente invocación casacional de preceptos de carácter general, se ha de afrontar la cuestión de si se ha hecho o no la interpretación lógica y racional de las cláusulas de los contratos de compraventa, una vez que se ha establecido que la entrega de la cantidad de dinero en el pacto de reserva se hizo en concepto de adelanto del pago del precio.

Los documentos de compraventa se suscribieron en la referida fecha de 10 de Abril de 1992 y se concertó el precio de cada vivienda en 30.714.695 pesetas (en total 61.573.686 pesetas).

En la cláusula quinta de los contratos se pactó la resolución por impago y una cláusula penal en los siguientes términos:

"El impago de cualquiera de las cantidades que el comprador ha de entregar a la parte vendedora dará lugar a la resolución de la venta de pleno derecho, con la siguiente penalización:

a/. Si el impago o renuncia del comprador se realiza antes del pago del segundo plazo señalado, perderá la totalidad del dinero entregado.

b/. Si el impago o renuncia del comprador se produjera con posterioridad al pago del segundo plazo, el comprador perderá el cincuenta por ciento de la cantidad total entregada".

A efectos de razonable interpretación de esta cláusula, una vez que se ha dejado sin efecto el contrato por incumplimiento del pago total del precio, es forzoso tener en cuenta tres circunstancias:

.- El precio real es el pactado en los dos contratos más la cantidad entregada al otorgar el documento de reserva (80.573.686 pesetas).

.- Los pactos contenidos en los contratos de compraventa sobre forma de pago del precio pendiente después del abono de la cantidad que figura en el documento de reserva.

.- Las cantidades totales reconocidas que la compradora ha entregado al vendedor en relación al contrato declarado resuelto.

En los contratos de compraventa se establecieron los siguientes plazos de pago:

a). 800.000 pesetas por cada contrato a la firma de los mismos.

b). 6.142.939 pesetas y 6.171.798 pesetas, respectivamente, a ingresar antes del día 25 de Mayo de 1992.



- c). 6.142.939 pesetas y 6.171.798 pesetas, respectivamente, a ingresar antes del día 25 de Julio de 1992.
- d). 17.628.817 pesetas y 17.715.395 pesetas, respectivamente, en el momento de la entrega de las llaves.

Al margen de estas cantidades y de estos plazos consignados en los contratos, la compradora entregó a la vendedora, además de los 19.000.000 de pesetas en el acto de la reserva, la cantidad de 9.084.766 pesetas, que hace un total de 28.084.766 pesetas y reclama en la demanda la cantidad de 26.388.766 pesetas.

De todo lo cual aparece que el incumplimiento de pago determinante de la resolución del contrato se produce una vez que ha entregado cantidad superior a la prevista como obligada a fecha 25 de Mayo de 1992, por lo que no puede interpretarse la cláusula quinta prevista para el impago de cualquiera de las cantidades en el sentido de la procedencia de la pérdida de la totalidad del dinero entregado. Ello no obsta para que con posterioridad a la fecha de 25 de Julio de 1992 no se haya cumplido el pago del resto del precio total en ninguno de los conceptos previstos en los contratos, por lo que procede la aplicación de la cláusula penal pactada en el sentido de pérdida de la mitad del dinero entregado. En definitiva, el motivo segundo puede ser estimado en tal aspecto, lo que implica asumir la instancia para la estimación parcial tanto de la demanda como de la reconvención.

CUARTO. En atención a lo previsto en los artículos 523, 710 y 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no procede hacer declaración sobre el pago de costas en ninguna de las instancias ni en este recurso.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por el Procurador Don Eduardo Sánchez Alvarez, en nombre y representación de "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A.", contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Guipuzcoa, Sección Tercera, de fecha 22 de Enero de 1997; y en su virtud:

Primero. Se casa la sentencia recurrida.

Segundo. Se declaran resueltos por incumplimiento contractual de Doña Raquel los dos contratos de compraventa civil suscritos entre las partes litigantes de fecha 10 de Abril de 1992.

Tercero. Se estima parcialmente la demanda, por lo que se condena a la demandada "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." al abono de la mitad de la cantidad cuya devolución se reclama en el escrito de demanda, es decir, la cantidad de TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y TRES PESETAS (13.144.383) con devengo de los intereses legales de la interposición judicial.

Cuarto. Se estima parcialmente la reconvención por lo que "SERVICIOS INMOBILIARIOS DONOSTIA S.A." puede hacer suya la cantidad de TRECE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTAS OCHENTA Y TRES PESETAS (13.144.383 pesetas) así como la cantidad recibida de la demandante y no reclamada en la demanda de UN MILLON SEISCIENTAS Y NOVENTA Y SEIS MIL PESETAS (1.696.000).

Quinto. En ejecución de sentencia se procederá a la compensación entre las cantidades que se estima procede su pago a la demandante y las que se estima que hace suyas la demandada y demandante en reconvención.

Sexto. No se hace pronunciamiento alguno sobre el pago de costas causadas en primera instancia, ni en virtud de la demanda ni en virtud de la reconvención, ni en segunda instancia, ni en este recurso de casación.

Líbrese a la mencionado 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 . Clemente Auger Liñán. Pedro González Póveda. Teófilo Ortega Torres. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Clemente Auger Liñán, 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.