

Roj: **STS 550/2014 - ECLI:ES:TS:2014:550**Id Cendoj: **28079110012014100062**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **14/02/2014**Nº de Recurso: **1430/2011**Nº de Resolución: **36/2014**Procedimiento: **Casación**Ponente: **FRANCISCO JAVIER ORDUÑA MORENO**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP B 1772/2011,**
STS 550/2014

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Febrero de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 109/2010 por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm 1147/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell (Barcelona), cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Josep María Verneda Casasayas en nombre y representación de doña Estrella, don Victorino y doña Rebeca, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Gema Pinto Campos en calidad de recurrente y la procuradora doña Sandra Osorio Alonso en nombre y representación de Promociones Arydis Vallès S.L. en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La procuradora doña Elena Rivera Ortún, en nombre y representación de PROMOCIONES ARYDIS VALLÈS S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra doña Estrella, don Victorino y doña Rebeca y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: "... - Condenando a los demandados solidariamente a pagar a mi representada la cantidad de **158.823 54**

- 105.000 Euros en virtud de la procedente devolución de cantidades entrenadas a cuenta por cesión de contrato de compraventa

- 41.823,54 Euros en virtud de pacto contractual privado por la ganancia obtenida por mi cliente habida cuenta de la cesión de la compraventa (esto es, 437.236,00 Euros -360.607,26 Euros menos el importe de 34.805,20 Euros entregados ya por la parte demandada).

- 12.000 Euros anticipadas por parte de mi cliente en nombre de la vendedora demandada a las dos inmobiliarias en concepto de honorarios, los cuáles le son adeudados.,

Más los intereses legales hasta su efectivo pago así como a la expresa condena en costas".

2.- El procurador don Francesc Canalías Gómez, en nombre y representación de doña Estrella, don Victorino y doña Rebeca, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que: "...a) Desestime íntegramente la demanda.

b) Imponga a la parte demandante el pago de las costas causadas y que se causen en la tramitación de este procedimiento.



En el mismo escrito planteó demanda reconvenional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando además de desestimar las pretensiones de la actora reconvenida: "...1) Declare resuelto el contrato de fecha 29 de junio de 2006 firmado entre las partes, por incumplimiento grave de PROMOCIONES ARYDIS VALLÉS, S.L.

2) Declare, como consecuencia de la resolución contractual, el derecho de mis mandantes a quedarse en su poder con las cantidades percibidas en concepto de **arras**, esto es 102.000 euros, menos la cantidad específicamente acordada entre las partes como moderación de la cláusula contractual 3ª y liquidación final del contrato, de 36.000 euros, ya devuelta por mis mandantes a PROMOCIONES ARYDIS VALLÉS, S.L. En consecuencia, nada deberían ahora pagarse las partes.

O bien, **subsidiariamente**, de estimar su señoría que debería moderar judicialmente todavía más la cláusula contractual referente a la pérdida de las **arras**, atendiendo a las especiales circunstancias del caso, disponga la devolución íntegra de dichas **arras** (102.000 euros), por lo que habiéndose devuelto ya en su día 36.000 euros, acuerde ahora la entrega a PROMOCIONES ARYDIS VALLÉS, S.L. de la cantidad adicional de 66.000 euros por parte de mis mandantes, en concepto de liquidación definitiva del contrato firmado en su día

3) Condene a PROMOCIONES ARYDIS VALLÉS, S.L. al pago de las costas de la demanda".

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el ilmo. sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sabadell, dictó sentencia con fecha 23 de octubre e 2009, cuya parte dispositiva es como sigue: "...FALLO: Que Estimo parcialmente la demanda presentada por Promociones Arydis Valles SL, en sentido de que deben serle reintegrados por la demandada las cantidades entregadas a cuenta del total precio de la compra-venta que no se llevo a realizar por importe de 42.000 euros (18.0000 mas 24.000 euros) mas los intereses legales desde la interposición de la demanda , y desestimarla en cuanto al excepto de cantidad demandada de 116.823,54 al corresponder a las **arras** penitenciales y no haberse acreditado del resto su devengo.

Que estimo parcialmente la demanda reconvenional presentada por doña Estrella , Victorino y Rebeca en el sentido de declarar resuelto el contrato de compra-venta con cláusula de **arras** penitenciales, suscrito el 29.6.2006 entre las partes haciendo suyas las **arras** penitenciales establecidas en el mismo de 60.000 euros al haber incumplido la actora la fecha en que debía formalizarse la operación, desestimando el resto de pedimentos por no haberse acreditado la causa de pedir.

No se hace expresa imposición de costas debiendo cada parte cubrir las instadas por su causa ".

La procuradora doña Elena Rivera Ortún, contestó a la demanda reconvenional, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación y terminaba suplicando se dicte sentencia: "... condenando a la parte demandada conforme al suplico de la demanda por nosotros formulada y se desestime la demanda reconvenional, todo ello con expresa condena en costas".

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de PROMOCIONES ARYDIS VALLÉS, S.L., la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 24 de marzo de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS:...*" ESTIMANDO PARCIALMENTE el recurso de apelación formulado por la representación de PROMOCIONES ARYDIS VALLES S.L. contra la sentencia de fecha 23 de octubre de 2009 dictada en el procedimiento ordinario nº 1147/2008 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Sabadell, SE REVOCA dicha resolución dictándose otra en su lugar por la que estimando parcialmente la demanda principal y desestimando la reconvenional, se condena a los demandados DÑA. Estrella , D. Victorino y DÑA. Rebeca a abonar a la actora principal la suma de 137.823,54 €.

No se hace mención especial sobre las costas de primera instancia generadas por la demanda principal.

Se hace expresa imposición a los actores reconvenionales de las costas generadas por su demanda.

No se hace mención especial sobre las costas de esta alzada".

TERCERO .- **1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de doña Estrella , don Victorino y doña Rebeca con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :

Primero.- Infracción del artículo 1091 CC .

Segundo.- Infracción del artículo 1255 CC .

Tercero.- Infracción de los artículos 1258 , 1124 y 1454 del CC .

Cuarto.- Infracción del artículo 1281 párrafo 1º y 1282 CC .



Quinto.- Infracción de los artículos 1283 y 1287 CC .

Sexto.- Infracción de los artículos 1445 , 1450 , 1280, apartado 1 y 6 y 1713, párrafos 1 y 2 CC .

Séptimo.- Infracción del artículo 1254 CC .

Octavo.- Infracción del artículo 609 párrafo 2 y 1462 CC .

Noveno.- Infracción de los artículos 1203 , 1204 , 1209 y 1212 CC .

Décimo.- Infracción de los artículos 20 párrafo 1º y 38 párrafo 1º de la Ley Hipotecaria .

CUARTO .- Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 7 de febrero de 2012 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días. La procuradora doña Sandra Osorio Alonso, en nombre y representación de PROMOCIONES ARYDIS VALLÉS, S.L. presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO .- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de enero del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- 1. El presente caso plantea como, cuestión de fondo, la calificación jurídica de la relación negocial que realmente unió las partes en el presente litigio. Fundamentalmente dicha relación se configura inicialmente en el contexto de un contrato de compraventa de dos locales (a transformar en viviendas) que contempla una cláusula de **arras** penitenciales y, a su vez, la posible cesión del contrato por el comprador a un tercero interesado en el mismo. Realizada la venta de dichas fincas directamente por los propietarios-vendedores, la entidad compradora solicita a la demandada el abono de las cantidades entregadas a cuenta de la compraventa privada, mas el diferencial entre el precio pactado con ellos y el obtenido por la venta a terceros. Por su parte, los vendedores demandados, por vía reconventional, solicitan la resolución contractual y el derecho a quedarse en su poder las **arras** estipuladas.

2. El contrato privado en cuestión, de 29 de junio de 2006, contemplaba las siguientes manifestaciones y estipulaciones: "REUNIDOS: De una parte:

Don Victorino , mayor de edad, con domicilio en Barberá del Vallés, CALLE000 n° NUM000 y con DNI n° NUM001 .

Doña Rebeca , mayor de edad, con domicilio en Barberá del Vallés, CALLE000 n° NUM000 y con DNI n° NUM002 .

Doña Estrella , mayor de edad, con domicilio en Sabadell, CALLE001 , n° NUM003 y DNI n° NUM004

Y de otra parte:

Promociones ARYDIS VALLÉS, SL. con domicilio en Sabadell, calle independencia n° 36 (local) y NIF n° B-64002181.

INTERVIENEN

Los comparecientes en su propio nombre y se reconocen capacidad legal para contratar y obligarse y en sus méritos

MANIFIESTAN:

1.- Que don Victorino y doña Rebeca son propietarios de la finca en esta ciudad, CALLE001 n° NUM005 , NUM006 , la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Sabadell, tomo NUM007 , libro NUM008 (Sabadell 3ª), folio NUM009 , finca NUM010 , inscripción 4ª. Les pertenece según escritura efectuada el 6 de Junio de 1997 ante el notario de Sabadell don Enrique Ruiz de Bustillo Pont y escritura de 27 de Junio de 1995 efectuada ante el notario de Sabadell don Javier Micó Giner.

Que doña Estrella es propietaria de la finca en esta ciudad, CALLE001 n° NUM011 NUM006 , la cual se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Sabadell, tomo NUM012 , libro NUM013 (Sabadell 3ª folio NUM014 , finca NUM015 , inscripción 2. Le pertenece según escritura efectuada el 21.de febrero de 1972 ante el notario de Sabadell don Francisco Ribes Canet.

2.- CARGAS: ambas fincas se hallan libres de cargas.



3.-Que estando interesados don Victorino , doña Rebeca y doña Estrella , (en adelante LOS VENDEDORES) en vender las fincas descritas y promociones ARYDIS VALLES SL en comprarlas, (en adelante COMPRADOR), suscriben el presente contrato de PROMESA BILATERAL DE COMPRAVENTA, de acuerdo con los siguientes

PACTOS:

1° Que LOS VENDEDORES SE COMPROMETEN a vender y EL COMPRADOR a comprar las fincas antes citadas debidamente descritas en el extremo 1 del presente documento.

Las fincas se venden libres de cargas y gravámenes, así como de arrendatarios, ocupantes y al corriente de pago de todos los suministros, cuotas y gastos comunitarios, impuestos y arbitrios.

2° Las partes acuerdan que el precio de la presente COMPRA-VENTA es de 360.607,26 € que se entregarán en la forma siguiente:

a) El señor COMPRADOR entrega en este acto y a cuenta del total precio, la cantidad de 60.000 € en concepto de **arras**, según lo dispuesto en el Art. 1454 del Código Civil , para la compraventa de las referidas fincas, sirviendo el presente documento como la más eficaz carta de pago.

b) El señor COMPRADOR entrega el 30 de Enero de 2006 y a cuenta del total precio, una segunda cantidad de 60.000 €.

c) En cuanto a la cantidad restante de 240.607,26 € se entregaran en el acto de la escritura que se realizará como máximo a fecha de 30 de abril de 2007.

3° Se establece como plazo máximo para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa el día 30 de Abril de 2007.

Las partes acuerdan que en el supuesto en que no se hubiese procedido al otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa una vez cumplido el plazo máximo establecido, es decir, el 30 de Abril de 2007 por causa imputable a los vendedores, la parte compradora estará facultada para Y resolver el presente Contrato, debiendo la parte vendedora devolver duplicada la cantidad percibida de conformidad con lo dispuesto en el Art. 1454 del Código Civil y demás concordantes.

Si por el contrario, la causa de no proceder al otorgamiento de la oportuna escritura pública fuera imputable a la parte compradora, los vendedores podrán dar por resuelto el contrato sin obligación de devolver la cantidad que han recibido a la firma del presente contrato, de acuerdo también con lo establecido en el Art. 1454 del Código Civil .

4° Las fincas serán transmitidas libres de cargas y gravámenes, ocupantes o arrendatarios.

5°. Las llaves de las fincas y la posesión de las mismas se entregarán el día de la firma de la escritura pública de compraventa. No obstante, la parte compradora, o persona que se designe, queda facultada para que pueda visitar la finca objeto de compraventa en aquellas ocasiones que sea necesario, avisando con anterioridad y previa autorización de la parte vendedora.

6°. Los vendedores se obligan al pago de cuantos impuestos, arbitrios, incluso el municipal de plusvalía y todos aquellos que graven los bienes objeto de compraventa, aunque no hayan sido mencionados en el presente documento y que sean anteriores al día de la firma de la oportuna escritura de compraventa.

7°. Serán a cuenta y cargo de la parte compradora el pago de los honorarios notariales, así como todos los gastos que se ocasionen por la escritura pública de compraventa, los gastos, impuestos y arbitrios posteriores a la firma de la escritura pública de compraventa así como el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Así como comunicar a la vendedora fa fecha, domicilio del acto y notario otorgante de la escritura pública de compraventa.

8°. La compradora queda facultada desde el presente, para que en cualquier momento pueda ceder o enajenar a favor de terceros, sea persona física o jurídica, los derechos y condiciones del presente contrato, sin que ello altere el precio a recibir por la parte vendedora.

9° Promociones ARYDIS VALLES SL asume toda la responsabilidad jurídica, económica o de cualquier otro tipo y por tanto exime de ella a los vendedores en caso de posibles denuncias o problemas futuros.

10°. Ambas partes se someten con expresa renuncia de sus fueros y domicilios si fueran otros a los Juzgados y Tribunales de esta ciudad para cualquier duda, cuestión o diferencia que entre las partes pudiera surgir o establecerse con relación al presente documento.



Y en prueba de conformidad suscriben el presente documento por duplicado y a un solo efecto en el lugar y fecha mencionados en el encabezamiento".

3. En las escrituras públicas de compraventa las fincas se vendían libre de cargas y la parte compradora quedaba en posesión de la finca adquirida.

4. En síntesis, en el iter procesal la sentencia de Primera Instancia estimó en parte la demanda y estimó parcialmente la demanda reconvenicional. Considera que se suscribió entre las partes un contrato privado de compra-venta con una cláusula de **arras** penales en caso de incumplirse. El contrato fue objeto de determinadas prórrogas y que llegada la fecha de vencimiento de la última prórroga, la demandante no compró los pisos. Meses más tarde los demandados vendieron a terceros directamente los indicados pisos efectuándose la venta con la presencia en la notaría de la empresa demandante que no sólo no se opuso a las ventas, sino que, inmediatamente, percibió determinados importes de los demandados. Que no existe ningún contrato de cesión de derechos de la demandante a favor de los compradores ni tampoco existe ningún contrato que recoja que la diferencia entre el precio pactado en el contrato privado y el que se efectuase por la escritura de venta a terceros se entregaría a la actora.

La sentencia de Segunda Instancia estimó parcialmente el recurso de apelación formulada por la demandante, revocando la sentencia de Primera Instancia dictando otra por la que se estima parcialmente la demanda principal y desestima la reconvenicional y se condena a los demandados a abonar a la actora principal la suma de 137.823,54 €. La sentencia sostiene que el convenio suscrito entre las partes el 29 junio 2006 fue un verdadero contrato de compraventa que quedó perfeccionado desde el momento de la suscripción del documento privado y existió transmisión de la propiedad, por lo que la nueva propietaria fue la que realmente vendió los inmuebles a terceros, de forma que no cabe hablar de cesión de contrato sino de una verdadera compraventa en la que la actora, como propietaria, era la vendedora real de los inmuebles.

Recurso de casación.

Contrato de compraventa con opción de cesión. Relación negocial subyacente de intermediación llevada a cabo (artículo 1282 y 1258 del Código Civil). Doctrina de la equivalencia de resultados.

SEGUNDO .- 1. Al amparo del ordinal segundo del artículo 477.2 LEC , la parte demandada interpone recurso de casación que articula en diez motivos. En *el primero de ellos* denuncia la infracción del artículo 1091 del Código Civil al considerar que se produjo la tradición de las fincas objeto de controversia existiendo transmisión de la posesión a tiempo de firmarse el contrato privado. Con ello se infringe el precepto citado obviando los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor de los mismos y en este caso se pactó expresamente que la posesión de las fincas se entregaría el día de la firma del escritura pública de compraventa. Por ello se entiende que la sentencia se equivoca al atribuir a la entrega de llaves para efectuar obras un carácter transmisivo no alegado por la parte demandante. *El segundo motivo* alega la infracción del artículo 1255 del Código Civil al considerar que se produjo la tradición de las fincas y en consecuencia se produjo la transmisión de la posesión al tiempo de firmarse el contrato privado ya que con ello se infringe la norma que dispone que los contratantes pueden establecer los pactos que tengan por convenientes siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral y el orden público, debiendo ser respetada la autonomía de la voluntad en sede judicial de forma que las partes decidieron en su día establecer que la posesión con efectos transmisivos se produciría en el momento de cobro total y otorgamiento de escritura pública por lo que la sentencia no puede ignorar o dejar sin efecto este pacto básico. *El tercer motivo de casación* denuncia la infracción de los artículos 1258 , 1124 y 1454 del Código Civil al no declarar resuelto el contrato de compraventa con cláusula de **arras** penitenciales ya que los artículos mencionados determinan que los contratos obligan a cumplir expresamente lo pactado de forma que si uno no cumple lo que le incumben el perjudicado tiene la facultad de instar la resolución. En el presente caso no puede hablarse de falta de denuncia de los incumplimientos de la demandada, así como tampoco de la existencia de un contrato perfecto, consumado y cumplido, sino que por haberse incumplido el contrato y declarado resuelto, se celebraron otros contratos con terceros por parte de los demandados. *El cuarto motivo del recurso* denuncia la vulneración de los artículos 1281.1 y 1282 del Código Civil al interpretar el contrato firmado entre las partes de una manera ilógica absurda o arbitraria en relación con la efectiva transmisión de la propiedad pactada por las partes, el incumplimiento del plazo para el pago, con la consiguiente resolución al existir la cláusula de **arras** penitenciales y la posible, cesión del contrato que la sentencia transforma en una nueva compraventa en la que la actora como propietaria era la vendedora real de los inmuebles. Debe primar el tenor literal del contrato que contempla que la posesión civil se entregará el día del otorgamiento de escritura pública, sin que pueda aceptarse la interpretación de la sentencia que considera posesión con efectos transmisivos el simple permiso para acceder a la empresa demandante para efectuar obras. *El quinto motivo* alega la infracción de los artículos 1283 y 1287 del Código Civil al interpretar de manera ilógica o arbitraria la entrega de la posesión civil, o sea el momento de la efectiva transmisión de la propiedad pactada por las partes y la posible cesión del contrato,



al no tener en cuenta la costumbre del país que, de forma notoria, establece que en contratos privados de compraventa de inmuebles, la posesión transmisiva no se da hasta el momento del pago íntegro del precio o hasta el otorgamiento de escritura pública. *El sexto motivo* alega la vulneración de los artículos 1445 y 1450 del Código Civil en relación con los artículos 1280.1 y 6 y 1713.1 y 2 del mismo Código, al considerar que la actora principal no transmitió a los terceros compradores de las viviendas el contrato de la 29 de junio 2006, sino que se trató de una nueva compraventa en la que la actora como propietaria era vendedora real de los inmuebles, ya que para ello la demandante necesitaría tener un documento público de propiedad a su favor de las fincas, cosa que no ha existido. *El séptimo motivo* denuncia la infracción del artículo 1254 del Código Civil al afirmar que se trató de una nueva compraventa en la que la actora como propietaria era vendedora real de los inmuebles y al asumir en consecuencia de forma implícita que la demandante deba quedarse el diferencial obtenido en las escrituras de venta, respecto del precio previsto en el contrato privado, al no existir documento alguno que contemple dicho pacto. *El octavo motivo* del recurso alega la infracción de los artículos 609. 2 y 1462 del Código Civil al otorgar efectos transmisivos a la autorización verbal a acceder al local para efectuar obras, al carecer la autorización de entrada de ese ánimo de transmitir. *El noveno motivo de casación* alega la infracción de los artículos 1203, 1204, 1209, 1212 del Código Civil al prescindir de la presunta cesión de contrato alegada en la demanda y en su lugar afirmar que se trató de una nueva compraventa en la que la actora como propietaria era vendedora real de los inmuebles. *El décimo y último motivo* se denuncia la infracción de los artículos 20 párrafo primero y 38 párrafo primero de la ley hipotecaria al afirmar que se trató de una nueva compraventa en que la actora, como propietaria era vendedora real de los inmuebles, pese a no ser en ningún momento titular registral de los inmuebles.

2. En el presente caso, por la fundamentación que a continuación se expone, los motivos planteados deben ser desestimados.

3. Dado que la totalidad de los motivos formulados presentan un similar contenido impugnatorio, en orden a combatir la ratio decidendi (razón de la decisión o fallo) respecto a la naturaleza y alcance del contrato realmente llevado a cabo por las partes, se procede a su tratamiento conjunto y sistematizado.

4. Conviene empezar señalando que esta Sala no comparte la argumentación de la sentencia recurrida en cuanto a la naturaleza y alcance del negocio realmente llevado a cabo por la parte recurrente y, en consecuencia, de la relación negocial subyacente, que también realmente, unió a las dos partes en el presente litigio. En el primer aspecto, motivos primero, quinto, octavo y décimo del recurso, no puede ponerse en cuestión, conforme a los hechos constatados, la realidad de las compraventas realizadas, en donde hay una plena identificación de las fincas, de las partes otorgantes, de la disposición libre de cargas y, sobre todo, del efecto transmisivo y posesorio de las mismas. La realidad de estas ventas determina, conforme a lo pactado en el contrato privado de 29 de junio de 2006, que la posesión que disfrutó la entidad demandante fuera al objeto de operar la transformación de los locales en viviendas para su posterior venta y, por tanto, no en concepto de dueño de las mismas; pues a tal efecto no se había producido efecto adquisitivo alguno. En parecidos términos, motivo noveno del recurso, y conforme al parecer de las dos instancias, tampoco puede estimarse que en el presente caso se llevase a cabo la instrumentalización de la cesión del contrato que permitía el meritado contrato privado, todo ello de acuerdo a los requisitos y alcance que tiene esta figura (*STS de 5 de diciembre de 2000*, nº 1120/2000 y *25 de febrero de 2013* nº 58/2013).

5. Sentado lo anterior, motivos segundo, tercero, cuarto, sexto y séptimo del recurso, y en aplicación de la doctrina del efecto útil de la casación o de la equivalencia de resultados (*SSTS de 7 de diciembre de 2006*, *12 de noviembre de 2007* y *15 de junio de 2010* y *12 de mayo de 2011*, entre otras), debe de precisarse que, en el presente caso, la confirmación del fallo de la sentencia recurrida no responde al exámen del plano del cumplimiento del contrato en cuestión y, por extensión, a la posible aplicabilidad de la cláusula de **arras** penitenciales, sino que obedece a la relación negocial que realmente las partes llevaron a cabo desde la cobertura formal que brindó el contrato celebrado.

En este contexto, cobra especial importancia el criterio interpretativo de las conductas de las partes (1282 del Código Civil), que toma en consideración el cumplimiento completo de las partes en todo el iter del curso negocial, desde los tratos preliminares hasta los actos ejecutivos pactados, como también en el propósito negocial realmente realizado; todo ello con relación tanto a los actos anteriores como coetáneos y posteriores al contrato. En el presente caso, la parte recurrente, conforme a la base negocial de lo pactado, y de acuerdo con el principio de buena fe contractual (1258 del Código Civil), no podía desconocer el propósito de la compradora de revender los locales transformados como viviendas, ni tampoco sus actos propios en este concreto propósito negocial participando decisivamente en el resultado de la intermediación de las ventas realizadas, cuya gestión, sin género de dudas, llevó a cabo la entidad recurrida, conforme a lo realmente ejecutado y consentido por las partes.

TERCERO .- Desestimación del recurso y costas.



Desestimado en su integridad el recurso de casación, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Estrella , don Victorino y doña Rebeca contra la sentencia dictada, con fecha 24 de marzo de 2011, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 109/2010 .
2. No ha lugar a casar por los motivos fundamentados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.
3. Imponemos las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

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, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Orduña Moreno** , 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.