

Comentada en "Posibilidades del comprador de una vivienda de instar la resolución de un contrato de compra de vivienda en construcción por sobrevenir circunstancias de imposibilidad de pago por crisis económica en base al art. 3 CC. ¿Puede apelarse al caso fortuito con"

## RESUMEN

*Contra la resolución de instancia, que estimó en parte las demandas principal y reconvenional; la AP revoca el pronunciamiento, al estimar el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y estima de forma íntegra la demanda principal. La Sala considera, entre otras cuestiones, que debe ser acogida la pretensión de la parte actora -vendedor-, al haber quedado acreditado que ha sido la demandada -compradora- la que ha incumplido con sus obligaciones, debiendo abonar la cantidad reclamada en concepto de arras duplicadas.*

## NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil  
art.1124 art.1454 art.1504

## CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRAS O SEÑAL

COMPRAVENTA

OBLIGACIONES DEL COMPRADOR

Pagar el precio

Forma, lugar y tiempo

Prueba y efectos del incumplimiento

RESOLUCIÓN

Requisitos resolutorios

Especialidades en inmuebles

Relación entre el art. 1504 y el 1124 CC

Efectos

CONTRATO

RESOLUCIÓN DE LOS CONTRATOS

Aplicación del art. 1124 CC

Requisitos

## FICHA TÉCNICA

Favorable a: *Vendedor*; Desfavorable a: *Comprador*

Procedimiento: *Apelación, Juicio Ordinario*

Legislación

Aplica art.1124, art.1454, art.1504 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Cita art.394, art.461.1 de Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita art.1474 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Jurisprudencia

Cita en el mismo sentido sobre COMPRAVENTA - RESOLUCIÓN - Especialidades en inmuebles - Relación entre el art. 1504 y el 1124 CC STS Sala 1ª de 19 junio 1986 (J1986/4244)

Bibliografía

Comentada en "Posibilidades del comprador de una vivienda de instar la resolución de un contrato de compra de vivienda en construcción por sobrevenir circunstancias de imposibilidad de pago por crisis económica en base al art. 3 CC. ¿Puede apelarse al caso fortuito con"

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de los de Chiclana de la Frontera se dictó sentencia con fecha 19 de marzo de 2007 cuya parte dispositiva dice:

.Que ESTIMANDO PARCIALMENTE LA DEMANDA presentada por el Procurador Sr. Garzón en nombre y representación de D. Claudio Y D<sup>a</sup> Francisca y ESTIMANDO LA DEMANDA RECONVENCIONAL presentada por D. Romeo Y D. Bernardo representados por el Procurador Sr. Delgado, DEBO DECLARAR Y DECLARO ESTAR RESUELTO el contrato privado de compraventa de 31 de enero de 2005, CONDENANDO a los actores a devolver a los demandados la cantidad de 21.636,44 euros, más intereses legales expresados en anterior fundamento y costas". Interesada aclaración del fallo, dictó el Juzgado auto con fecha 23 de mayo de 2007, por el que se rectifica la sentencia en el sentido de decretar, no ha lugar a especial pronunciamiento en costas".

SEGUNDO.- Contra dicha resolución se interpuso en tiempo y forma recurso de apelación por D. Claudio, D<sup>a</sup> Francisca, D<sup>a</sup> Marina, D<sup>a</sup> Inés y D. Juan Pablo, D. Lucio, D. Víctor Manuel y D<sup>a</sup> Julia y admitido que fue en ambos efectos, y conferidos los preceptivos traslados, se opusieron e impugnaron a su vez el fallo pronunciado los apelados D. Romeo y D. Bernardo, y completado el trámite pertinente, se elevaron los autos a esta Audiencia. Formado el Rollo, se señaló el asunto para la votación y decisión quedando visto para sentencia.

TERCERO.- En la tramitación de este recurso se han observado las formalidades legales.

Vistos, siendo ponente la Magistrada Rosa Fernández Núñez, que expresa el parecer del Tribunal.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

PRIMERO.- Frente al pronunciamiento del Juzgado se alzan en apelación los demandantes D. Claudio, su esposa D<sup>a</sup> Francisca, y sus tres hijos, Marina, Inés y Juan Pablo, con sus respectivos consortes, bajo distintos argumentos, que conviniendo en la resolución del contrato de compraventa por ellos otorgado, actuando en calidad de propietarios vendedores, el 31 de enero de 2005, con los demandados D. Romeo y D. Bernardo, como compradores, respecto de la finca sita en Chiclana de la Frontera, Pago del Humo, Camino del DIRECCION000 núm. NUM000, registral NUM001, discrepan, sin embargo con la sentencia en el particular relativo a la devolución de la, señal" recibida de los vocacionales adquirentes, que estiman inapropiado y aspiran a hacer suya en aplicación del pacto de arras inserto en el contrato.

Por su parte los Sres. Romeo y Bernardo se oponen al recurso interesando el refrendo de la sentencia en cuanto a la resolución negocial y recuperación por su parte de la cantidad inicialmente entregada, bien que en uso de la facultad impugnatoria contemplada en el artículo 461.1, in fine, de la Ley Procesal Civil, interesan la revocación del pronunciamiento en costas, interesando le sean impuestas las causadas en la instancia a la parte actora al haber prosperado íntegramente sus postulados, en aplicación de la regla general del artículo 394 de la Ley Procesal Civil.

Así definido el ámbito de conocimiento propio de esta alzada, el atento y detenido examen de las diligencias inclina la estimación del recurso principal, que desactiva los postulados del adhesivo en cuanto a costas, en tanto debe decretarse la pérdida de la señal económica entregada por los Sres. Romeo Bernardo, quedando en poder y propiedad de los vocacionales vendedores de la finca.

SEGUNDO.- Coincidiendo las partes en la resolución del contrato de compraventa de 31 de enero de 2005, privadamente concertado entre las partes en los términos que resultan del documento núm. 3 de los acompañados a la demanda rectora, que tanto los compradores demandantes/reconvenidos como los vendedores demandados/reconviniendo postulaban ante el Juzgado, bien que bajo muy distintas premisas fácticas y jurídicas, y quedando firme la declaración resolutoria que la sentencia establece con fundamento en el hecho de no haber secundado los compradores Sres. Romeo y Bernardo la intimación de la parte vendedora en orden a constituirse ante Notario y abonar el resto del precio convenido en contraprestación por la finca, bajo expreso apercibimiento de resolución de la operación concertada, es visto que el pacto de arras convencionalmente establecido resulta operativo y ha de servir para ventilar las consecuencias de la situación creada, que en las concretas vicisitudes del caso comporta la definitiva retención de los vendedores y correlativa pérdida por los compradores de la señal en disputa.

Ciertamente, no puede identificarse el arrepentimiento o desistimiento del contrato regulado en el artículo 1474 del Código Civil con el incumplimiento del contrato típicable en el artículo 1124, en cuanto el desistimiento implica el lícito ejercicio de una facultad o derecho potestativo concedido por el Ordenamiento Jurídico y el incumplimiento supone la vulneración del contenido obligacional asumido por la parte (sentencia del T.S. de 19 de junio de 1986). Ahora bien, como la facultad de desistimiento sólo es eficaz si la parte que desea apartarse del contrato, se allana" esto es, consiente o se pliega, a la pérdida de la cantidad suplida -así tratándose el tradens comprador-, o a la restitución doblada si quien se arrepiente es el accipiens, si ésta anuencia no se produce, se deberá aplicar el régimen del contrato principal interesando en su caso la resolución ex artículo 1124 del Código Civil, dentro del cual se liquidarán o imputarán los efectos de entrega de las arras, como señala nuestra mejor doctrina.

En esta perspectiva, calificando las previsiones convencionales litigiosas (sexta en relación con la cuarta del contrato), como un pacto de arras penitenciales, incursas en el artículo 1454 del Código Sustantivo, de las que autorizan a desligarse lícitamente del cumplimiento del contrato a cualquiera

de las dos partes,„allanandose el comprador a perderlas, o el vendedor a devolverlas duplicadas" según el tenor literal del precepto; e interpretando la conducta pasiva o reticente de los interpellados en orden al otorgamiento público del contrato y entrega del resto del precio pactado, que la sentencia da por cierto y probado, como nudo u objetivo apartamiento de las obligaciones asumidas, habilitado en el contrato mediante la pérdida de la señal económica entregada, al no avenirse los claudicantes compradores a la pérdida, dando lugar al pleito de los vendedores en orden a la resolución contractual y adueñamiento de las arras, decretada que ha sido judicialmente la resolución del contrato con clave jurídica en el artículo 1504 del Código Civil , nada emepece la aplicación de las previsiones contractuales sobre el destino de las arras, fruto de la libre voluntad de los otorgantes, al quedar, en definitiva extinta y sin efecto su relación; es más, dado que el artículo 1504 del Texto Sustantivo no es sino especialidad del 1124 en cuanto a la compraventa de inmuebles, el juego del pacto puede inscribirse sin dificultad en las propias disposiciones del precepto, que confiere en todo caso al contratante perjudicado,el resarcimiento de daños y abono de intereses" (Sic), esto es, según constante jurisprudencia, la indemnización de daños y perjuicios, justamente traducible por la suma de 21,636,44 euros entregada a la perfección del contrato por los compradores, que ante la crisis resolutoria provocada en detrimento de los vendedores, saldará definitivamente las secuelas economicas entre partes.

TERCERO.- Pero además, examinada la cuestión desde otro punto de vista más próximo a la letra y espíritu del otorgamiento privado de 31 de enero de 2005, el pacto de de arras que contiene la cláusula sexta, dinamiza asimismo sin dificultad la pérdida de la señal dineraria entregada por los compradores.

Así, después de hacerse eco las partes en la condición cuarta de la entrega de 21.636,44 euros, a la sazón el 10% del precio total convenido por la venta de la finca,...que deberá liquidarse en el momento de la firma de la escritura de compraventa ante notario, dentro de 3 meses, días hábiles contados a lartir de la firma de este contrato" (Sic), proclama textualmente que,si llegado el día de formalizar la venta ante Notario, esta no se realizara por causa imputable al comprador, este se allanará a perder la cantidad entregada en concepto de señal. Si la causa fuese imputable al vendedor, éste deberá devolver la citada cantidad por importe duplicado" (Sic, condicionado sexto al principio citado). Y colocado abiertamente el acento en el aspecto subjetivo de la atribución a una u otra parte de la claudicación o fracaso de la venta concertada, amén de empañar el carácter penitencial de las arras en disputa, a las que parecen atribuirse características propias de las arras penales -las que funcionan como garantía del cumplimiento mediante su pérdida o devolución duplicada por el que las ha recibido, precisamente según sea imputable a uno u otro la no satisfacción de la obligación, a modo de indemnización o resarcimiento anticipado, con función equivalente, según la jurisprudencia a la cláusula penal- en definitiva no viene sino a asentar las bases exactas sobre las que se alza con toda solidez la pérdida de la cantidad entregada por la parte compradora. Y es que como insisten los propios Sres. Romeo y Bernardo, y destaca la sentencia apelada, su incomparecencia ante la Oficina Notarial, en orden a la formalización de la escritura de venta y entrega del resto del precio, fué debida a que dichos compradores no obtuvieron la oportuna financiación bancaria y no contaban, por tanto, con los fondos necesarios para el pago, más dicha circunstancia, lejos de ofrecerse como un acontecimiento fortuito externo, que justifique el patente sobreseimiento de las obligaciones contraídas, cual afirman los compradores, e inopinadamente asume la sentencia despachando el particular como,un problema de financiación en que la voluntad obstativa al cumplimiento se diluye" (Fundamento Jurídico Tercero, in fine) e impide apreciar el acontecimiento como causa imputable a los insolventes compradores, incide precisa y claramente en ella, ya que sólo bajo dicha clave puede valorarse la actuación de los contratantes que en ausencia de liquidez bastante y sin cerciorarse o explorar - siquiera- sus propias posibilidades crediticias, asumen unas onerosas obligaciones económicas de cuya efectividad no puede mínimamente responder, de modo que la conclusión al principio adelantada se alcanza sin dificultad, traduciendo en la total estimación de la demanda y revocación de la sentencia en el particular combatido.

Y dado que la solución alcanzada, desactiva, a la postre, los postulados de la reconvencción de los Sres. Romeo y Bernardo y con ellos el tratamiento en costas que propugnan en vía de impugnación del fallo, se impone sin necesidad de mayores consideraciones la desestimación de la meritada impugnación, de modo que las costas de la primera instancia habrán de imponerse a los demandados D. Romeo y D. Bernardo, en aplicación de la norma general del artículo 394.1 de la Ley Procesal Civil ; y en cuanto a las de esta alzada, por lo que respecta al recurso principal, no ha lugar a especial pronunciamiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 398.2 de la Ley, correspondiendo las causadas por la impugnación del fallo a la parte impugnante, según lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 398 de la precitada Ley Procesal.

Vistos los preceptos legales y doctrina jurisprudencial citada y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de S.M. el Rey,

## **FALLO**

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por D. Claudio, D<sup>a</sup> Francisca, D<sup>a</sup> Marina, D<sup>a</sup> Inés Y D. Juan Pablo, D. Lucio, D. Victor Manuel y D<sup>a</sup> Julia, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de los de Chiclana de la Frontera, en fecha 19 de marzo de 2007, aclarada por auto de fecha 23 de mayo de 2007, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS la referida resolución en el particular relativo a la devolución de la señal entregada por D. Romeo y D. Bernardo a estos últimos constituyentes, dejando sin efecto la meritada restitución, quedando dicha suma dineraria en propiedad de los demandantes, con total estimación de la demanda principal y decaimiento de la reconvencción planteada, e imposición de las costas causadas en la primera instancia a la parte demandada/reconviniente; rechazamos correlativamente la impugnación del fallo

deducida por los Sres. Bernardo y Romeo en el particular relativo a las costas procesales de primer grado, con imposición de las causadas en esta alzada por su iniciativa impugnatoria; y, todo ello, sin efectuar especial pronunciamiento en cuanto a las relativas al recurso principal estimado.

Notifíquese esta resolución a las partes, y con testimonio de la misma remítanse los autos al Juzgado de procedencia.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**Número CENDOJ:**11012370052008100252