

Roj: STS 4275/2011
Id Cendoj: 28079110012011100405
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1140/2008
Nº de Resolución: 515/2011
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x COMPRAVENTA x
- x COMPRAVENTA CIVIL x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x CONGRUENCIA x
- x ÁMBITO (RECURSO DE CASACIÓN CIVIL) x

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Junio de dos mil once.

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 Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Paterna, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la representación procesal don Luis Alberto y doña Ruth , el Procurador don Antonio Ramón Rueda López. Habiendo comparecido en calidad de recurrido la Procuradora doña Rosalia Rosique Samper, en nombre y representación de don Mauricio y doña Araceli .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- La Procuradora doña Herminia Arnau Arnau, en nombre y representación de don Mauricio y doña Araceli interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Luis Alberto y doña Ruth y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se condene a los demandados don Luis Alberto y doña Ruth a otorgar la correspondiente escritura pública de compraventa de la vivienda sita en Paterna (Valencia) en la URBANIZACIÓN000 , CALLE000 número NUM000 , de conformidad con lo establecido en el contrato privado de fecha 12 de abril de 2006 y todo ello con expresa imposición de las costas causadas en el presente procedimiento.

2.- El Procurador don José Luis Medina Gil, en nombre y representación de don Luis Alberto y doña Ruth , 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 desestimando íntegramente la demanda, imponiendo expresamente a los demandantes las costas que han ocasionado a mis representados con cuanto, además, en derecho proceda y sea menester.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Paterna, dictó sentencia con fecha 31 de mayo de 2007 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que desestimando la demanda interpuesta a instancia de doña Araceli y don Mauricio contra los esposos don Luis Alberto y Ruth , debo absolver y absuelvo a los demandados de las pretensiones instadas en su contra imponiendo las costas procesales causadas a la actora.*

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de don Mauricio y doña Araceli , la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 4 de abril de

2008 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: 1º Estimar el recuso de apelación interpuesto por don Mauricio y doña Araceli . 2) Revocar la sentencia de fecha 31 de mayo de 2007 , y en consecuencia, estimando la demanda interpuesta por don Mauricio y doña Araceli se condena a don Luis Alberto y a doña Ruth a otorgar escritura pública de compraventa de la vivienda sita en Paterna (Valencia) en la URBANIZACIÓN000 , CALLE000 , número NUM000 de conformidad con lo establecido en el contrato privado de fecha 12 de abril de 2006. 3º) En esta alzada no se hace expresa condena en costas, en primer instancia se imponen a la parte demandada.*

TERCERO .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de don Luis Alberto y de doña Ruth con apoyo en los siguientes **MOTIVOS:**
PRIMERO.- Infracción del *artículo 1454 del Código Civil* , y en relación con los *artículos 1281.1, 1283, 1284 y 1286, todos ellos del Código Civil* , Sentencias del Tribunal Supremo de 4 de julio de 2007, recurso 2192/2000 , de 18 de marzo de 2002 recurso 3103/1996 , de 5 de octubre de 2002 recurso 674/1997 .
SEGUNDO.- Infracción del *artículo 1451 del Código Civil* que regula la promesa de compra y venta, estableciendo que habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 22 de septiembre de 2009 se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la Procuradora doña Rosalia Rosique Samper, en nombre y representación de don Mauricio y doña Araceli presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de junio del 2011, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio **Seijas** Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El día 12 de abril de 2006, Don Luis Alberto y Doña Ruth , celebraron un contrato con Don Mauricio y Doña Araceli al que denominaron "contrato de **arras**" en virtud del cual los primeros concedieron a los segundos unas **arras** que aceptaron sobre la vivienda que en el mismo describen "para la venta que se realizará como cuerpo cierto" sin inquilinos ni ocupantes, libre de cargas y al corriente de pago de cualquier contribución; estipulando para la futura compraventa un precio de 396.000 euros, del que descontarían los 5.000 euros que entregaron los compradores, y que hará efectivo en el acto de elevación a público de la escritura de compraventa.

Habida cuenta las divergencias existentes entre las partes, los compradores formularon demanda frente a los vendedores en reclamación de otorgamiento de escritura pública de compraventa de la vivienda. La demanda fue desestimada en la 1ª Instancia y estimada en la segunda, con el argumento siguiente: "*partimos de que denominar "contrato de **arras**" al documento referido lo fue según las partes con la única finalidad de salvaguardar las posibles consecuencias de incumplimiento; el Tribunal revisada la valoración de la prueba realizada por el juzgador de instancia considera que el documento suscrito por su propio contenido no puede ser denominado simplemente como de "**arras**" por cuanto contiene los requisitos fundamentales de un contrato de compraventa en su fase anterior como es la promesa de comprar y vender. Así resulta de una claridad total que se fijó el objeto de la compra y venta: "Vivienda sita en URBANIZACIÓN000 , CALLE000 , nº NUM000 , de 380 m2 de parcela y 330 m2 construidos". Se fijó el precio 396.000 euros. Y se estipuló que los 5.000 euros que se entregaron fueron parte del precio*".

Recurren en casación Don Luis Alberto y Doña Ruth .

SEGUNDO.- Lo que se prende en el recurso, a partir de los dos motivos que contiene, es que la sala realice una interpretación distinta del contrato como de **arras**, citando como infringido el *artículo 1454* , en relación con los *artículos 1281,1283,1284,1285 y 1286, todos ellos del Código Civil* , y que valore la infracción del *artículo 1451 del CC* , que regula la promesa de compra y venta.

Ambos se desestiman.

En primer lugar, esta Sala tiene dicho que la calificación del contrato, en la medida en que dependa de su interpretación y no contravenga la ley y la jurisprudencia, es función propia del tribunal de instancia y

ha de ser mantenida en casación, salvo que la misma sea arbitraria o absurda (SSTS 20 de diciembre de 2007 , 17 de junio de 2008). Únicamente cabría estimar en sede casacional la vulneración de un precepto de interpretación contractual si la sala de apelación hubiera efectuado una interpretación del contrato de forma arbitraria, ilógica o contraria a alguna de las disposiciones de la hermenéutica contractual, y, en cualquier caso, a partir de unas reglas de interpretación concretas y no heterogéneas, que impida que esta Sala pueda averiguar cuál es la norma de las numerosas que refiere el motivo la que verdaderamente ha sido infringida, tal y como se propone en el motivo mediante la cita del *artículo 1454* , en relación con los *artículos 1281, 1283, 1284, 1285 y 1286, todos ellos del Código Civil* , lo que no es posible, como tampoco lo es que se pueda reconocer carácter autónomo e independiente a un contrato, como el de **arras**, que es un mero pacto o estipulación necesaria respecto de un contrato principal cualquiera que sea la función que a la misma se atribuya (SSTS de 31 de julio de 1992 , 12 de diciembre de 1991 , 9 de marzo de 1989 y 30 de abril de 1988 , entre otras muchas).

En segundo lugar, bajo la supuesta infracción del *artículo 1451 del CC* , relativo a la promesa de comprar y vender, se está denunciando un vicio de incongruencia al haberse calificado el contrato como de promesa de compra y venta, cuando ello no ha fue objeto de debate, con la consiguiente vulneración de los principios dispositivos y de rogación que rigen el proceso civil, que también entiende vulnerados al resolver la sentencia sobre la causa de no haberse otorgado en su momento la escritura pública; todo lo cual no corresponde al ámbito propio de este recurso, sino del de infracción procesal.

TERCERO.- Conforme al *artículo 398.1* , en relación con el *artículo 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , procede imponer las costas del recurso a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

No ha lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de Don Luis Alberto y Doña Ruth , frente a la sentencia dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, de fecha 4 de abril de 2008 , con expresa imposición de las costas a la parte recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Xavier O'Callaghan Muñoz. Jose Antonio Seijas Quintana. Roman Garcia Varela. Firmado y rubricado.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio **Seijas** Quintana, 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.