

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA. INTERVINIENTES. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. DEVOLUCIÓN DE CANTIDADES ENTREGADAS A CUENTA

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Secretario Judicial

Palabras clave: contrato de compraventa, resolución.

ENUNCIADO

Por don «ACB» se interpuso demanda frente a doña «CPV» en virtud de la cual el demandante interesa la resolución del contrato de compraventa de vivienda, celebrado entre ambos por importe de 188.715 euros.

Alega la actora que firmó el contrato de compraventa con la ahora demandada, existiendo un anexo al contrato que establecía el precio y forma de pago, acreditando la entrega de 1.000 euros como señal, 23.000 euros a la firma del contrato y otros 6.000 euros en 10 recibos mensuales, a razón de 600 euros por recibo, lo que hace un total de 30.000 euros. Estos diez recibos se giraban a nombre de una empresa promotora «XXX».

La demandada, cuyo nombre figuraba como el de «la vendedora» en el contrato, alega que ella actuaba en nombre de una empresa promotora «XXX» y que en el entramado de empresas existentes conseguían que los empleados se involucraran más allá de lo meramente laboral, convirtiéndose en compradores-vendedores, siendo doble la ganancia del grupo, porque, por un lado, evitaban reclamaciones directas de los compradores finales y, por otro, percibían, por cada una de las ventas de este tipo, una comisión de 6.000 euros (los 10 recibos de 600 €) que les entregaban sus trabajadores.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. Contrato de compraventa. Partes.

2. Resolución del contrato.
3. Consecuencias. Devolución de las cantidades.

SOLUCIÓN

1. Existe una relación de la vendedora doña «CPV» con la promotora «XXX», que va más allá del contrato de compraventa celebrado entre ambas, pero esa relación es meramente interna y no afecta a la otra parte del contrato, que es el comprador del inmueble y ahora demandante, el cual demanda a quien en el contrato privado consta como vendedora, y que firmó ese contrato privado en su propio nombre, sin que le afecten las relaciones existentes entre quien firmó el contrato y la empresa promotora «XXX». Y todo ello independientemente de las relaciones internas entre la demandada y la promotora «XXX» y la posible exigencia de responsabilidad que pueda ser formulada por la ahora demandada, en caso de ser condenada.

Está claro que la demandada firmó el contrato de compraventa en su nombre y lo hizo porque así podía obtener una ganancia, según ella, de 24.000 euros, pero que en realidad hubiera sido de 30.000 euros, porque la diferencia de precio entre ambos contratos era de 36.000 euros, de los que habría que deducir 6.000 euros de comisión para la promotora «XXX», quedando una cantidad de 30.000 euros, que es lo que habría ganado.

La parte vendedora incumplió el contrato, pues ni entregó la vivienda en la fecha establecida en el mismo, ni lo hizo en el plazo de los siguientes seis meses, como establecía la cláusula 4.^a del contrato firmado por ambas partes, mientras que la parte compradora había cumplido lo que a su parte correspondía, pues había pagado 1.000 euros de la reserva, 23.000 euros a la firma del contrato privado y 6.000 euros en 10 recibos mensuales de 600 euros, y ello la facultaba para instar la resolución conforme al artículo 1.124 del Código Civil.

2. Se debe hacer recaer las consecuencias del incumplimiento del contrato en quien consta en el mismo como vendedora, doña «CPV», y ello aunque sea evidente que la misma tenía detrás a la promotora inmobiliaria «XXX», siendo parte de una operación que perseguía claramente el lucro, por un lado de la propia vendedora, al comprar una vivienda para posteriormente venderla a precio superior, y por otro lado de la promotora «XXX», que se aseguraba el precio inicial de la vivienda, abonado por su empleada, más 6.000 euros abonados por la misma en metálico, en concepto de comisión en beneficio de la promotora «XXX», tal y como declararon tanto la demandada como la testigo, y siendo dicha operación usual en el tráfico mercantil de esta promotora inmobiliaria.

Dispone el **artículo 1.124 del Código Civil** que «la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

El tribunal decretará la resolución que se reclame, al no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1.295 y 1.298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria».

Con base en dicho precepto procede declarar válidamente resuelto el contrato de compraventa de autos.

3. El demandante, aparte de la resolución, que se ha declarado jurídicamente válida, insta la devolución de las cantidades entregadas más otros 1.000 euros en concepto de duplicación de las arras, con base en el artículo 1.454 del Código Civil.

Dispone el **artículo 1.454 del Código Civil** que «si hubiesen mediado arras o señal en el contrato de compra y venta, podrá rescindirse el contrato allanándose el comprador a perderlas o el vendedor a devolverlas duplicadas».

En cuanto a las modalidades de arras, se dividen en:

- a) Confirmatorias, que son, y en palabras del Tribunal Supremo, 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, cuya finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida o devolución doblada, caso de incumplimiento.
- c) Penitenciales. Éstas constituyen un medio lícito de desistir las partes del contrato mediante la pérdida o restitución doblada, y son las recogidas en el artículo 1.454 del Código Civil, siendo doctrina constante de la jurisprudencia que las arras o señal que, como garantía permite el mencionado precepto, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquel sentido, debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado.

Aplicando tales premisas es evidente que la interpretación restrictiva impide que la señal de 1.000 euros sea tenida en cuenta como arras penitenciales del artículo 1.454 del Código Civil o como penales, tratándose claramente de arras confirmatorias que suponen un principio de ejecución del contrato. Acudiendo al mismo se puede apreciar cómo el incumplimiento por parte del vendedor faculta al

comprador a resolver el contrato y exigir la devolución de las cantidades entregadas. En el contrato se pactó la existencia de una señal de 1.000 euros que otorgaba preferencia sobre dicha vivienda a quien entregara esa señal, y que además se integró en el precio final, así como los 29.000 euros restantes que entregó el comprador.

Por tanto, conforme al artículo 1.281 del Código Civil, hay que estar al sentido literal de las cláusulas del contrato, debiendo ser condenada la parte demandada a devolver al actor la cantidad por éste entregada de 30.000 euros.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.091, 1.124, 1.258, 1.278, 1.281, 1.454 y 1.461.
- STS, Sala 1.^a, de 11 de octubre de 2000.