



TRIBUNAL DE INSTANCIA DE GANDIA

Órgano judicial: Sección Civil del Tribunal de Instancia de Gandia. Plaza nº [REDACTED]

Calle MONDUVER, 62 BAJO, 46701, Gandía, Tlfno.: [REDACTED], Correo electrónico: [REDACTED]

N.I.G: [REDACTED]

Tipo y número de procedimiento: Procedimiento ordinario [REDACTED] 2024

Grupo de trabajo: GRUPO 2P

Materia: Contratos en particular

Demandante [REDACTED]

Abogado/a: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

Demandado [REDACTED]

Abogado/a: [REDACTED]

Procurador/a: [REDACTED]

SENTENCIA N.º [REDACTED]/2026

Magistrada: [REDACTED]

En Gandía a [REDACTED] de mayo de dos mil veintiséis.

Vistos por doña [REDACTED] de la Sección Civil del Tribunal de Primera Instancia de Gandía, Plaza número [REDACTED] los presentes autos de juicio ordinario, registrados con el número [REDACTED] 2024, en virtud de la demanda interpuesta por don [REDACTED] representado por el procurador don [REDACTED] y asistido de la letrada doña [REDACTED] contra don [REDACTED] representado por el procurador don [REDACTED] y asistido del letrado don Carlos Baos Torregrosa siendo el objeto del procedimiento la reclamación de cantidad por importe de 19.500 €.

ANTECEDENTES DE HECHO



GENERALITAT
VALENCIANA



PRIMERO.- Por la representación procesal de don

Garrido se presentó, el de 2024, demanda de reclamación de cantidad correspondiente al importe de unas arras penitenciales contra el indicado en el encabezamiento de la presente resolución. Se alegaba en la demanda que, el de 2024, la parte actora como vendedora y la parte demandada como compradora firmaron un contrato privado de compraventa de la vivienda que reseñaba en la demanda a través de una agencia inmobiliaria que actuó de intermediadora. El precio de la venta fue fijado en 195.000 € cuyo pago se pactó en una primera entrega de 19.500 € que fue depositada a favor de la parte actora por transferencia en una cuenta titularidad de una Notaria y, el precio restante de 175.5000 €, se le entregaría cuando se otorgara la escritura pública de compraventa. Indicaba, con detalle del contrato, que la suma entregada de 19.500 € lo era en concepto de arras penitenciales que fueron transferidos a la cuenta citada el 18 de abril de 2024. Relataba que, la fecha límite para el otorgamiento de la escritura, era antes del día 31 de mayo de 2024 pactando como condición que sería siempre y cuando estuviera adjudicado a la parte vendedora el pleno dominio de la propiedad lo que cumplió la parte actora el siguiente 26 de abril de 2026 justificándolo a la parte demandada quien propuso incluso un adelanto de la fecha de la firma al día 15 de mayo de 2024. Exponía que se le habían remitido todos los datos necesarios a la parte demandada para llevar a cabo la firma en la Notaria pero, llegado el día fijado, esta no había comparecido sin dar explicación alguna salvo al Notario que iba a autorizar la escritura quien levantó un acta de manifestaciones haciendo constar la incomparecencia de la parte demandada que era el motivo por el que no se había llevado a término la firma de la compraventa intentando la parte actora, con posterioridad y hasta la fecha límite pactada, que se llevara a cabo la misma con resultado infructuoso reclamando la suma de 19.500 € que había sido la depositada en la Notaria en concepto de arras penitenciales. Terminaba interesando que, tras los trámites legales oportunos, se dictara sentencia de conformidad con el suplico de su demanda.



GENERALITAT
VALENCIANA

[REDACTED]

SEGUNDO.– Por decreto de fecha [REDACTED] de 2024 se admitió a trámite la demanda emplazando a la parte demandada a fin de que en el plazo legal se personara y la contestara si a su derecho convenía. La parte demandada compareció en autos en debida forma por escrito de fecha [REDACTED] de 2024 oponiéndose a la demanda dirigida en su contra. Reconocía la realidad del contrato suscrito entre las partes y los pagos llevados a cabo así como la intermediación de la inmobiliaria si bien se oponía a los restantes hechos relatados por la parte actora afirmando que la compraventa no se llevó a cabo por el incumplimiento de la vendedora con relación a la vivienda que debía entregar, su estado constructivo y real al haber encargado la parte compradora un informe a un especialista sobre las condiciones técnicas del inmueble que acompañaba a su contestación en el que se desaconsejaba la compra de la vivienda por los numerosos problemas encontrados en esta que se detallaban en el mismo en los que se reflejaban serios problemas estructurales que requerían intervenciones urgentes que determinó que no pudiera prosperar la venta extremos que conocía y sabía la actora pues le fueron comunicados por la demandada a través de la agencia inmobiliaria que intervino y a la letrada de la parte actora. Relataba otros incumplimientos habidos por parte de la vendedora como la existencia de cargas e inexistencia de licencia de ocupación lo que determinaba la improcedencia de la reclamación dirigida en su contra. Terminaba interesando que, tras los trámites legales oportunos, se dictara sentencia desestimatoria de la demanda con expresa imposición de las costas a la parte actora.

TERCERO.– Por decreto [REDACTED] de 2024 se tuvo por contestada la demanda y se señaló día para la celebración de la audiencia previa que tuvo lugar el [REDACTED] 2025 con asistencia de las partes. Tras la fijación de los hechos objeto de controversia, se abrió fase de proposición de prueba interesando las partes interrogatorio de parte,

[REDACTED]



[REDACTED]

documental, testifical y pericial que fueron admitidas por el Tribunal señalándose en ese mismo acto día de celebración de juicio el siguiente [REDACTED] de 2025. El día señalado para la celebración de la vista comparecieron las partes en debida forma practicándose toda la prueba admitida en la audiencia previa y formulando las partes conclusiones por escrito. Por diligencia de ordenación de fecha [REDACTED] 2026 pasaron los autos para dictar sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar resolución debido a la acumulación de asuntos civiles pendientes de resolver ante este Tribunal que requieren un adecuado estudio.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

PRIMERO.- La parte actora ejercita en el presente procedimiento una acción de reclamación de cantidad por unas arras penitenciales pactadas con la parte demandada a virtud del contrato de compraventa firmado entre las partes el 17 de abril de 2024 que cifra en la suma de 19.500 € con apoyo en los arts. 1.088 y ss. CC en materia de obligaciones, arts. 1.445 y ss. del mismo Código en materia de compraventa y arras penitenciales bajo las alegaciones que han quedado transcritas en los antecedentes de hecho de la presente resolución.

El primer punto en controversia es si procede o no la reclamación de la parte actora de que le sea entregada la suma de 19.500 € por las arras penitenciales pactadas en el contrato de compraventa suscrito entre las

[REDACTED]



GENERALITAT
VALENCIANA

partes el [REDACTED] 2024 que fueron depositadas por la parte demandada en la cuenta bancaria de la Notaria donde se iba a firmar la compraventa o, por el contrario, no procede ante los incumplimientos de la parte actora denunciados por la parte demandada según informe pericial acompañado a su demanda. Versando la litis sobre una reclamación de arras penitenciales del art. 1.454 CC, preciso es traer a colación la sentencia de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 29 de julio de 2024 que, al tratar esta cuestión dijo:

*"Como punto de partida es de señalar que las STS de 9 de mayo de 1990, 8 de abril y 4 de noviembre de 1991, y 31 junio de 1992 consideran que el pacto arral, como cláusula accesoría de un contrato principal, puede desempeñar la función de señal de la celebración de un contrato, en que la cantidad entregada es un anticipo o parte del precio (arras confirmatorias); de garantía del cumplimiento, que se pierden si el contrato se incumple, pero que no permiten desligarse del mismo (arras penales); y por último las que permiten resolver o desistir del contrato, mediante la pérdida o la restitución doblada (**arras penitenciales**), a las que específica y únicamente se refiere el artículo 1454 del Código Civil.*

Así, señala la Jurisprudencia: "Las arras son una garantía que se añade al contrato de compraventa, no es un contrato de arras como se dice en la instancia, sino un contrato de compraventa en documento privado, que incluye esta garantía, como verdadera cláusula penal" (STS 1ª 250/2015, de 5 de mayo) y "Las arras son una garantía del cumplimiento de un contrato (o de un precontrato); son un medio de protección del cumplimiento de obligaciones derivadas del mismo, normalmente es el de compraventa, pero puede ser añadido a cualquier otro contrato y precontrato" (STS 1ª 175/2012, de 21 de marzo).

Y establece la S.A.P. de Madrid secc. 9ª, S. 16-04-2024:

.....La sentencia de AP de Barcelona de 22 de julio de 2019, lo explica de la siguiente manera: "Las arras... se entregan en el contexto de un

*contrato perfecto y válido, precisamente en el momento de la perfección o entre la perfección y la consumación (así, no puede entenderse la existencia de un contrato de **arras penitenciales** previo al de compraventa o desligado de éste, por propia definición ex art. 1454 CC, al tener por objeto la posibilidad de desistimiento del mismo). En definitiva, las **arras penitenciales** no son contrato con entidad propia sino un pacto accesorio a otro contrato oneroso –introducción de la facultad de desistir previendo las consecuencias del uso de tal facultad –."*

*Como razona la S de la Sección 12ª de esta Audiencia de 3 de julio de 2023: "la STS de fecha 29 de julio de 1997 ya declaró que: "Sean las arras confirmatorias o penitenciales, han de tener como referencia un determinado contrato de compraventa en el que esté especificado el objeto y precio; de otra manera, no podría desplegar sus efectos: ¿qué se rescindiría o confirmaría entonces?". En igual sentido se puede citar la Sentencia de la sección 13 de esta Audiencia Provincial, de fecha 22 de marzo de 2019:" Respecto del contrato de **arras penitenciales** el Tribunal Supremo niega carácter autónomo de dicho contrato por ser un mero pacto o estipulación necesaria respecto de un contrato principal cualquiera que sea la función que a la misma se atribuya (STS de 29 de junio de 2011)".*

Es decir, con carácter general el pacto de arras se inserta como pacto accesorio en un contrato de compraventa (u otro), no se configura como contrato independiente a este.

Sentado lo anterior procede entrar en el estudio pormenorizado de los contratos objeto de autos, el primero de fecha 8 de septiembre de 2015 denominado "contrato de arras", y el segundo, de fecha 3 de diciembre de 2015, resolviendo así los motivos de apelación consistentes en la errónea calificación de los contratos y de los efectos atribuidos a los mismos."

Y, de la prueba practicada en los autos en especial la documental, quedan acreditados los siguientes extremos:

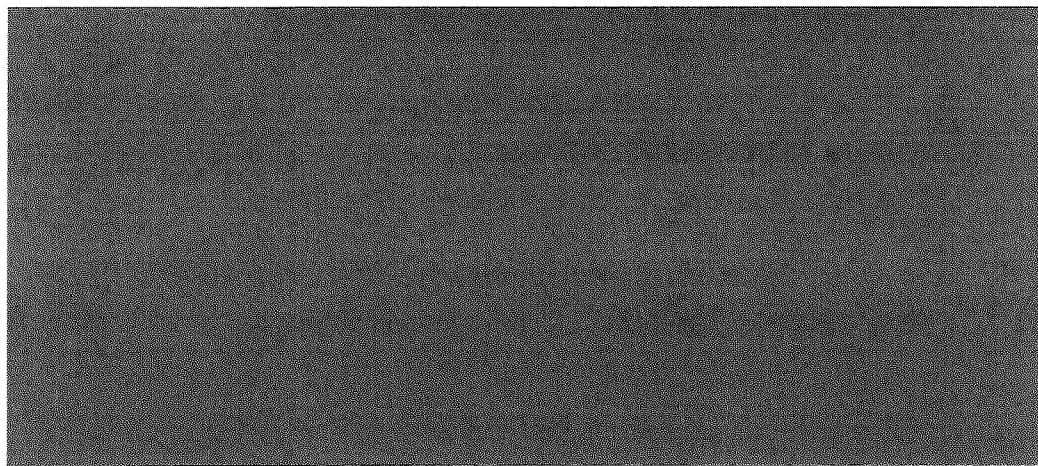
1º.- Que las partes en litigio suscribieron el [REDACTED] de 2024 un contrato de compraventa privado (documento número 1) en cuyo "Manifiestan I" se hacía constar:

"I.- Que Don [REDACTED] es dueño de 50% del inmueble sito en Torrent, [REDACTED] según consta en escritura, de [REDACTED] de 2021, otorgada ante el Notario de Torrent, [REDACTED] con el nº [REDACTED] de orden de su protocolo, escritura cuya copia queda unida a este contrato como Anexo nº 1 y posteriormente según convenio regulador de divorcio firmado mediante documento privado de fecha [REDACTED] 2024, donde se le adjudica el 100% de la propiedad.

II.- Dicho inmueble figura inscrito en el REGISTRO DE LA PROPIEDAD [REDACTED] de la ciudad de Torrent, en el Tomo [REDACTED] Libro [REDACTED] Folio [REDACTED] Finca nº [REDACTED] Inscripción [REDACTED]

III.- Figura con la referencia catastral número:

IV.- Se trata de un inmueble cuya descripción consta en nota simple con la siguiente descripción: URBANA.- VIVIENDA UNIFAMILIAR, situada en término de Torrent, [REDACTED]



V.- El inmueble descrito está gravado con una hipoteca a favor del



_____ constituida por escritura autorizada por el
_____ de fecha _____ de 2021, en su
orden de protocolo n°. _____. Según manifiesta la parte VENDEDORA y consta
en el último recibo satisfecho de dicho préstamo, la responsabilidad
hipotecaria que corresponde a este inmueble en la actualidad asciende a
_____ de principal. La parte VENDEDORA entregará el inmueble a
la parte COMPRADORA, libre de la carga hipotecaria. El inmueble descrito no
está afectado a más cargas ni gravámenes, según se desprende de la
certificación expedida por el Registro de la Propiedad _____ de Torrent,
encontrándose libre de arrendatarios, ocupantes o precaristas, y al corriente
en el pago de contribuciones, impuestos y arbitrios.”

2º.- De igual forma, en las Estipulaciones Segunda y Tercera, se
indicaba:

“SEGUNDA El precio que se fija para la transmisión es de 195.000.-€
(CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL EUROS), cuyo pago se realizará de la
siguiente forma: 1) 19.500.-€ (DIECINUEVE MIL QUINIENTOS EUROS), que la
parte COMPRADORA entrega en este acto mediante ingreso o transferencia en
la cuenta bancaria n° _____ de titularidad de la
notaría de don _____ que mantiene en el banco

2) 175.500.-€ (CIENTO SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS EUROS), que
la parte COMPRADORA entregará a la parte VENDEDORA con ocasión del
otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

TERCERA La cantidad entregada por la parte COMPRADORA a la parte
VENDEDORA, referida en la estipulación Segunda, apartado 1), tendrá la
condición de arras penitenciales, en virtud de lo establecido en el art. 1.454
del Código Civil. En el supuesto que la parte COMPRADORA, en los plazos
previstos, no cumpliera con las obligaciones asumidas en el presente contrato
o desistiera del mismo, la parte VENDEDORA podrá, o bien exigir el



GENERALITAT
VALENCIANA



cumplimiento, o bien notificar fehacientemente a la parte COMPRADORA la resolución de la presente compraventa observando de forma previa, si así lo estimase oportuno, lo previsto en el artículo 1.504 del Código Civil, perdiendo en todo caso la parte COMPRADORA a favor de la parte VENDEDORA, como indemnización, el importe satisfecho hasta entonces en concepto de pago de parte del precio del inmueble. En el supuesto de que la parte VENDEDORA en los plazos previstos no cumpliera con las obligaciones asumidas en el presente documento, la parte COMPRADORA podrá, o bien exigir el cumplimiento, o bien notificar fehacientemente a la parte VENDEDORA la resolución de la presente compraventa, debiendo en tal caso la parte VENDEDORA devolver a la parte COMPRADORA las cantidades que ésta le hubiera satisfecho hasta el momento en concepto de pago de parte del precio de la transmisión, duplicadas”.

3º.- En la Estipulación Quinta, reglaba entre las partes:

“La parte COMPRADORA tendrá derecho a elegir el notario y fecha para la escrituración de la presente compraventa, la cual deberá realizarse en todo caso antes del día . 2024, siempre y cuando esté adjudicado al VENDEDOR el pleno dominio de la propiedad. En el caso, de que tras realizar las comprobaciones y búsquedas legales oportunas sobre la propiedad objeto de este contrato, ya sea en el Ayuntamiento, Registro de la Propiedad, y/o Registros Catastrales (Catastro), se encontrara algún expediente sancionador o cualquier otra infracción insubsanable, o de estar la propiedad afectada a día de hoy por alguna actuación urbanística, las partes acuerdan que la parte compradora tendrá la opción de rescindir el presente contrato con derecho a la devolución de cualquier cantidad entregada a cuenta sin penalización y sin que las partes tengan nada más que reclamarse mutuamente, y siendo subsanable, se retendrá del precio de la compraventa la cantidad suficiente para la cancelación de las posibles deudas, cargas o sanciones que pudieran existir sobre el inmueble.”

4º.- Y, en la Estipulación Séptima, se convenía:



[REDACTED]

“La parte COMPRADORA declara conocer la situación física y registral de la finca, manifestando que la finca objeto del presente contrato se encuentra en adecuado estado de conservación y mantenimiento, sin que tenga nada que reclamar a la parte vendedora por esta causa. También declara conocer la calificación energética del inmueble, cuya copia queda adjunta a este contrato como Anexo 2.

La parte vendedora afirma que el inmueble en su presente totalidad es habitable según las normas urbanísticas y el derecho privado español, y declara que la situación y descripción real de la propiedad corresponde con la que consta en el Registro de la Propiedad, encontrándose en perfecta situación urbanística, registral y catastral, y no estando afectada a día de hoy por ninguna actuación urbanística, ampliación de viales etc. En caso contrario la parte vendedora se compromete a cancelar, levantar, corregir o saldar cualquier tipo de carga, deuda, inexactitud o discrepancia con la legalidad y la realidad existente con anterioridad a la firma de la escritura, siendo de su cuenta todos los gastos e impuestos derivados de dichas acciones. La parte vendedora se obliga a llevar a cabo la declaración de las obras que no hayan sido declaradas hasta la fecha, de forma que queden registradas en el Registro de la Propiedad correspondiente, con anterioridad a la fecha de la firma de la escritura pública de compraventa, la totalidad de las construcciones existentes en la parcela, siendo de cuenta y cargo los gastos/impuestos inherentes a la señalada actualización. Como la diferencia de [REDACTED] en la parcela entre el registro [REDACTED] y el catastro [REDACTED].”

5º.- De igual forma, con fecha [REDACTED] 2024, la parte demandada remitió la suma de 19.500 € por transferencia a la cuenta bancaria del [REDACTED] donde se iba a llevar a cabo la firma de la escritura de compraventa (documento 6 de la demanda). A su vez, el letrado de la parte demandada, [REDACTED] ese mismo día remitió correo electrónico a esa Notaria comunicando que mandaba esa operación para el [REDACTED] y que se había enviado a esta el depósito de 19.500 € (documento

[REDACTED]

8 de la demanda). Ese mismo día el letrado de la parte demandada remitió correo electrónico a la inmobiliaria que intervino en la operación de compraventa comunicando que ya habían enviado el contrato de compraventa y urgiendo a esta a que insistiese al vendedor a que fuera a ratificar el divorcio a la Notaria poniendo el número de referencia catastral y número de fincas registradas lo antes posible para estar a tiempo de firmar el [REDACTED] que fue contestado ese mismo día por la inmobiliaria comunicando que tenía la firma de la separación de bienes el siguiente viernes (documento 7 de la demanda).

6º.- Con fecha [REDACTED] 2024 la agencia inmobiliaria que intervino en la intermediación de la compraventa remitió correo electrónico al letrado de la parte demandada, don [REDACTED] indicando que la parte actora vendedora había procedido a la extinción del condominio del inmueble en venta adjuntando copia de la Escritura tal y como se había comprometido en la compraventa privada suscrita entre las partes (documento 7 de la demanda).

7º.- Con fecha [REDACTED] 2024 el letrado de la parte demandada remitió correo electrónico a la agencia inmobiliaria en el que adjuntaba informe del Arquitecto (documento 3 de la contestación).

8º.- En contestación remitida por la Notaria de [REDACTED] al mandamiento expedido por este Tribunal, con entrada en los autos el siguiente [REDACTED] de 2025, se confirma el ingreso por la parte demandada, [REDACTED] de 2024, de la suma de 19.500 € y que, la misma parte compradora, por no convenir a sus intereses ni haber realizado ulterior operación con dicha entrega ni bancaria ni notarial, solicitó el reembolso de la misma a su cuenta de origen lo que se realizó mediante transferencia bancaria efectuada por el Notario el [REDACTED] 2024 que se documenta en la cumplimentación del mandamiento como efectuada dicho día a las [REDACTED]

[REDACTED]



horas.

9º.- Con fecha [REDACTED] 2024, ya transcurrida una semana desde la fecha fijada por las partes para el otorgamiento de la escritura de compraventa, la inmobiliaria remitió correo electrónico al letrado de la parte demandada indicando que se había revisado el informe del arquitecto y quería saber si el comprador demandado estaba interesado en la venta o, solo por el informe, había desistido de la misma.

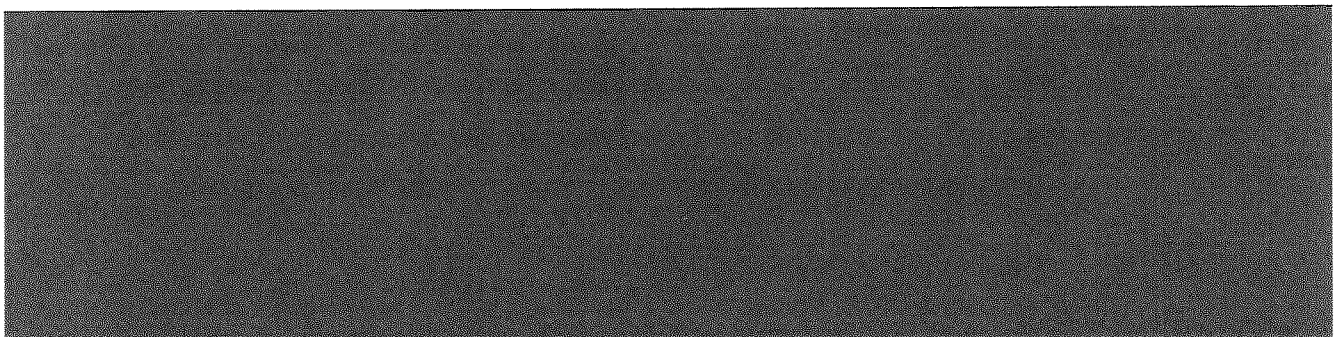
10º.- Con fecha [REDACTED] 2024, el perito de la parte demandada emitió certificado dirigido al Ayuntamiento correspondiente al lugar de ubicación del inmueble objeto de la litis a efectos de tramitación de la licencia municipal de segunda ocupación. Es de ver que el certificado se emite a instancias de tercera persona ajena a las partes en este litigio, [REDACTED] (documento 4 de los acompañados por la actora en sus inestructa de proposición de prueba para la audiencia previa a celebrar de fecha [REDACTED] de 2025 que le fue admitido en la misma).

11º.- Por Escritura de fecha [REDACTED] de 2024 ante el Notario de [REDACTED] se trasmitió el inmueble en liza a [REDACTED] y don [REDACTED] en una mitad indivisa en pleno dominio a cada uno de ellos (documento 1 de los acompañados por la actora en sus inestructa de proposición de prueba para la audiencia previa a celebrar de fecha [REDACTED] 2025 que le fue admitido en la misma).

12º.- La valoración conjunta de las dos periciales que obran en los autos de don [REDACTED] (documento 2 y 2 bis de la contestación) y de don [REDACTED] (documento acompañado por la parte actora el [REDACTED] de 2025) que este Tribunal valora según las reglas de la sana crítica del art. 348 LEC apuntan a la existencia de defectos propios de una



GENERALITAT
VALENCIANA



[REDACTED]

vivienda cuya fecha de construcción data de 1979 sin que los defectos consignados en el informe de la parte demandada enerven tal conclusión pues, de su lectura y explicación dada por el perito el día de la vista evidencian a este Tribunal que más que una detección de estos era una compilación de deficiencias de cara a desistir o intentar una minoración del precio, pues la mayoría eran propios de la edad de la edificación y su necesidad de mantenimiento mereciendo mayor rigor técnico las explicaciones dadas por el perito don [REDACTED] que, no solo concluye en que los mismos se constataban a simple vista y no eran estructurales, sino que las dependencias estaban en perfecto uso y eran determinadas zonas anejas a la vivienda las que adolecían de una falta de mantenimiento llegando a interesar el perito de la partes actora la oportuna licencia de segunda ocupación de la vivienda que denunciaba la parte demandada que no era posible de obtener.

Ahora bien, sentados tales extremos y por lo que respecta a la naturaleza de las arras pactadas entre las partes, las mismas de la lectura de la convención suscrita por estas, resulta claro que lo acordado eran unas arras penitenciales del art. 1.454 CC con los efectos propios de ellas y, también según lo pactado, caso de incumplimiento por la parte compradora en los plazos previstos de sus obligaciones asumidas la vendedora podría exigir, bien el cumplimiento, bien notificar fehacientemente a la compradora la resolución de dicha compraventa observando, de forma previa, lo dispuesto en el art. 1.504 CC perdiendo en todo caso la parte compradora a favor de la vendedora el importe satisfecho hasta entonces como indemnización y, en íntima relación el siguiente párrafo del contrato, preveía el posible incumplimiento de la parte vendedora en sus obligaciones pudiendo la compradora optar por exigir el cumplimiento o notificar fehacientemente a la vendedora la resolución de la compraventa debiendo esta última devolver a la compradora las cantidades que esta le hubiera satisfecho duplicadas. Y, si bien esto es lo pactado entre las partes, lo que ha acontecido en el caso de autos es que, ninguna de ambas, ha llevado a cabo y ejecutado lo pactado en

[REDACTED]



[REDACTED]

esta estipulación y, en lo que atañe a esta litis pues la acción la ejercita la parte vendedora, esta, tras la incomparecencia de la compradora a la firma ni reclamó de manera documentada y acreditada el cumplimiento del contrato ni tampoco lo resolvió pues no existe acreditación probada de que, tras esa incomparecencia en la Notaria de la otra parte, le instara el cumplimiento o la resolución contractual dado que el correo electrónico cursado unos días después de esa firma fallida por parte de la inmobiliaria (que no de la vendedora) instando al letrado de la compradora a que le aclarara si persistía su interés en la firma de la operación tras lectura del informe del especialista no indica ni acredita voluntad alguna de la parte actora de ejercitar la cláusula convenida, buena prueba de ello es que escasos meses después, en agosto de 2024 el mismo perito que ha depuesto en estos autos interesaba la segunda licencia de ocupación a nombre de una tercera persona que fue la que, junto con otra en septiembre de 2024, adquirió finalmente el inmueble lo que conduce a concluir que en el caso que nos ocupa hubo una falta de interés mutuo por ambas partes en la que ninguna fue diligente en conseguir la conclusión correcta del contrato o bien el requerimiento de su resolución pues no existe actuación de ninguna de ambas posterior al día fallido de la firma que acredite ese interés de conservar la convención o resolverla por incumplimiento, buena prueba de ello es que la propia parte actora vendió el inmueble a los pocos meses de esta controversia a terceras personas.



GENERALITAT
VALENCIANA

Dicho esto, preciso es citar la sentencia de la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia de fecha 30 de octubre de 2024 en la que, en un caso similar al que nos ocupa, dijo:

"En definitiva, ante la situación de hecho generada por ambas partes, procede traer a colación la sentencia de esta sala (Rollo de Apelación 361/2022 Ponente: Sra. CATALAN MUEDRA) que aborda un supuesto que guarda similitudes con el presente. Así, expone dicha sentencia que: "Y los propios hechos declarados acreditados por la Sentencia recurrida llevan a la estimación en parte del recurso interpuesto. Los que son parte en el presente litigio suscriben el 13 de septiembre de 2018 contrato de compraventa en

[REDACTED]

virtud del cual los demandados venden a la actora determinados inmuebles de su propiedad por el precio de 342.000 euros, de los que 30.000 euros se abonan por el comprador en tal acto, otros 30.000 euros se satisfarán como máximo el 13 de marzo siguiente y, finalmente, los 282.000 euros restantes serán entregados por el comprador como máximo por todo el día 13 de julio de 2019, momento en que se firmará la correspondiente escritura pública de compraventa, pudiendo la compradora "designar un tercero a nombre de quien definitivamente se vaya a formalizar la escritura pública". Y haciéndose constar que "la vivienda y la plaza de garaje se venderán libres de cargas y gravámenes (...) No obstante la cancelación de cualquier otra carga o gravamen que apareciera sobre la vivienda objeto del presente contrato, será por cuenta y cargo exclusivo de la parte vendedora". Y añadiendo al pacto tercero que "si la parte compradora incumpliera las obligaciones de pago que asume, quedará automáticamente resuelto este contrato, recuperando la vendedora de inmediato la plena propiedad de la vivienda, previo el requerimiento ordenado por el artículo 1.1504 del Código civil, sin obligación alguna de reintegrar las cantidades recibidas hasta aquella fecha, que se retendrán en concepto de indemnización por daños y perjuicios como cláusula penal pactada entre las dos partes". Y admiten las partes que se abonaron tanto 30.000 euros al tiempo de la firma del contrato, como los 30.000 euros cuyo pago había de verificarse en marzo de 2019, por lo que, en junto, tenía recibido el vendedor a cuenta del precio 60.000 euros, que es la cantidad cuyo reintegro demanda el comprador. Y resultó acreditado con la documental practicada que éste, que gira en el tráfico mercantil como "Don piso", en el mes de julio de 2019 tenía dos potenciales compradores para los inmuebles en favor de quienes escriturarlos directamente, estando a la espera de poder obtener financiación, interesando del vendedor una prórroga del plazo pactado para abono del resto del precio y para el otorgamiento de escritura pública, ampliación que tan sólo es admitida por la compradora hasta el día 19 de julio de 2019. Y que llegado tal día todavía aparecía inscrita en el Registro de la Propiedad una hipoteca en favor de Bankia, pese a que los vendedores han extinguido el préstamo en cuya garantía se otorgó. Y de la prueba practicada no resulta acreditado que apoderado alguno del que fue acreedor hipotecario concurriera a la Notaría tal día al objeto de otorgar carta de pago y conseguir con ello la inscripción de la cancelación del derecho hipotecario en el Registro de la Propiedad, todo ello al objeto de que la hipoteca inscrita no surtiera efectos frente a terceros. Ahora bien, como tiene declarado el Tribunal Supremo "la cancelación de las cargas de la cosa en unidad del acto con el otorgamiento de la escritura de compraventa constituye práctica habitual" (STS 315/11, de 4 de julio . Y también lo es el hecho de que en caso de subsistencia de la carga, el importe de la misma sea

deducida del precio. Sin embargo, ante la subsistencia de la carga cuya cancelación, eso sí, era obligación del vendedor, el comprador, que había solicitado del vendedor la ampliación del plazo para pago del resto del precio y escrituración, lejos de permitir la dicha cancelación mediante la comparecencia de un apoderado del Banco o asunción del precio de la cancelación en el propio acto por el vendedor, opta por abstenerse de pagar el resto del precio y de otorgar elevar a público el contrato de compraventa a su propio nombre, pese a estar presente en la Notaría, incumpliendo además su obligación de pago del resto del precio. Y, correlativamente, el vendedor, que estaba en condiciones de instar al Banco para el otorgamiento de carta de pago e inscribir la dicha cancelación en el Registro de la Propiedad, opta por incumplirla obligación de transmitir el objeto vendido libre de cargas y gravámenes. Y eso sí, ambas partes, se prestan en el mismo día a resolver el contrato por incumplimiento de la contraparte, lo que tan sólo demuestra la falta de interés de ambas partes en la celebración del contrato."

*Y en el mismo sentido la sentencia de esta Sala, (Rollo de apelación 891-2019 Ponente: Sr. VIGUER SOLER) cuando indica "Planteados en los términos indicados el ámbito litigioso de esta alzada, con relación al contrato de **arras penitenciales** pactado entre comprador y vendedor, cabe señalar que no ha existido incumplimiento exclusivamente imputable a cualquiera de ellos, sino más bien un desistimiento mutuo que sería fiel reflejo y produciría los mismos efectos que el mutuo disenso de la operación de compraventa, pues lo cierto es que ninguno de los contratantes constituyó en mora a la contraparte requiriéndole para el otorgamiento de escritura, señalando Notaría, día y hora al efecto, no siendo en absoluto suficientes a tal efecto los meros comentarios que se realizaron en una informal conversación con la persona que intervino como intermediaria de la demandada como pretende la parte actora (documento nº 5). En suma, no puede considerarse incumplimiento del vendedor que en determinadas fechas la vivienda en cuestión estuviera gravada con un embargo relativo al procedimiento ejecutivo derivado de un préstamo hipotecario estando en realidad ya cancelada la hipoteca, pues ello en absoluto impedía que al tiempo en que se hubiera perfeccionado la compraventa dicho gravamen se hubiera alzado.*

*No obstante, ello sentado, esta Sala discrepa con la sentencia de instancia en el sentido que, igual que el comprador no tiene derecho a recibir las arras duplicadas, tampoco el vendedor tiene derecho a hacer suyas las arras percibidas, por lo que es claro que procede la restitución a los demandantes-compradores de la cantidad que en su día abonaron de **arras penitenciales**, es decir, 3.000 €, y en este punto debe revocarse la sentencia*

*impugnada. En efecto, dando por resuelta por mutuo disenso la compraventa de autos, la única decisión posible, respecto a la condena dineraria que se ejercita –al margen de la resolución del contrato– es la de proceder la mercantil demandada a la devolución a los demandantes de los 3.000 € que recibió en concepto de arras, pues de lo contrario se produciría una situación de evidente enriquecimiento injusto que no puede quedar amparado en derecho, cuando además la demandada no ha reconvenido para intentar atribuir la causa resolutoria a la parte contraria, que hubiera sido, de concurrir, el único motivo para justificar que los vendedores se quedaran en su poder la cantidad en su día percibida como **arras penitenciales**. Y a no otra conclusión puede llegarse cuando la actuación de ambas partes revela el apartamiento de un contrato que además hoy sería de imposible cumplimiento específico en tanto que la vivienda que constituye su objeto al parecer y según alegó el legal representante de la demandada ha sido nuevamente vendida por los demandados a terceros en el mes de mayo de 2019 (minuto 0:27 de la grabación audiovisual), supuesto este contemplado por el Tribunal Supremo como de mutuo disenso en sentencia de 4 de mayo 2016 , caracterizando tal instituto por el abandono fáctico y consentido, por las partes contractuales, de lo pactado entre ellos, que revela la existencia de un supuesto de mutuo disenso que, aunque no previsto en el art. 1156 CC , se admite por la jurisprudencia (SsTS 5 de diciembre 1940 , 13 de febrero 1965 , 11 febrero 1982 , 20 de mayo 1984 , entre otros); porque se trata de una hipótesis de extinción o resolución contractual por retractación bilateral que determina una ineficacia por causa sobrevenida, y que se puede manifestar de forma conjunta (pacto) o por concurrencia de disentimientos unilaterales derivados de manifestaciones explícitas o de hechos de significación inequívoca (como ocurre en el caso, SsTS 25 de octubre de 1999); porque el mutuo disenso, revelado en este caso en una resolución "de facto" establecida por las partes, constituye una causa de extinción de las obligaciones reconocida por la doctrina y la jurisprudencia aun cuando no se halle expresamente contemplada en la enumeración comprendida en el artículo 1156 del Código Civil ,y porque a ese negocio jurídico consensual y extintivo se puede llegar no solo por medios de declaraciones expresas, sino también mediante declaraciones tácitas o actos concluyentes, esto es, con palabras, signos o actos que no sirven para exteriorizar directamente la voluntad extintiva de quienes lo emplean o ejecutan, pero de los que la misma se infiere o deduce inequívocamente" (SSTs de 5 de mayo de 1979 , 26 de septiembre de 2008 , 25 de mayo de 2009 y 4 de mayo de 2016 entre otras).....*

Sentencia 116/2010, de 4 de marzo, que "como dijo la sentencia de 20 de diciembre de 1993, el incumplimiento que procede de ambas partes es "situación que es resuelta por la doctrina de esta Sala en el sentido de que tratándose de negocios jurídicos sinalagmáticos, como es el de compraventa, el incumplimiento recíproco impide que pueda constituirse en causa de resolución vid., SS. 16-11-1979 y las muy numerosas en ella citadas, 23-1-1986, 16-4-1991, y las que en ella se indican, 16-5-1991, etc., y esto es precisamente lo acontecido en el caso que ha motivado el pleito que con este recurso concluye". Y añadiendo en la de 8 de octubre del propio año que "Es hecho probado de la sentencia que hubo incumplimiento mutuo de comprador y vendedor, es decir, el incumplimiento ha procedido de ambas partes contratantes, situación que es resuelta por la doctrina de esta Sala en el sentido de que tratándose de negocios jurídicos sinalagmáticos, como es el de compraventa, el incumplimiento recíproco impide que pueda constituirse en causa de resolución, y esta la cuestión de orden fáctico del incumplimiento por ambas partes de sus respectivas obligaciones impide acceder a la concesión de la indemnización de daños y perjuicios (SSTS 16 de abril de 1991; 20 de diciembre de 1993; 24 de abril 2001; 4 de mayo 2010 entre otras)".

Aplicada esta sentencia al caso de autos donde queda acreditada la falta de interés de ambas partes en cumplir el contrato, la demanda no puede prosperar y debe ser desestimada.

SEGUNDO.– En materia de costas y según el art. 394.1 LEC, al haber sido desestimada íntegramente la demanda, procede la condena al pago de las costas causadas a la parte demandante.

Visto el contenido de los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

QUE DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE LA DEMANDA INTERPUESTA POR
DON [REDACTED] CONTRA DON [REDACTED] DEBO
ABSOLVER Y ABSUELVO A ESTE ÚLTIMO DE TODOS LOS PEDIMENTOS
DIRIGIDOS EN SU CONTRA CON EXPRESA IMPOSICIÓN DE LAS COSTAS
CAUSADAS A LA PARTE ACTORA.

INCLUYASE LA PRESENTE RESOLUCIÓN EN EL LIBRO DE SENTENCIAS
DEJANDO TESTIMONIO EN LAS ACTUACIONES Y NOTIFÍQUESE A LAS PARTES
PONIENDO EN SU CONOCIMIENTO QUE LA MISMA NO ES FIRME Y QUE CABE
INTERPONER RECURSO DE APELACIÓN A RESOLVER POR LA AUDIENCIA
PROVINCIAL DE VALENCIA EL CUAL SE INTERPONE SIGUIENDO LOS TRÁMITES
ESTABLECIDOS EN LOS ARTICULOS 458 Y SIGUIENTES DE LA VIGENTE LEY DE
ENJUICIAMIENTO CIVIL.

ASÍ POR ESTA MI SENTENCIA, LO PRONUNCIO, MANDO Y FIRMO.

PUBLICACIÓN.— Dada, firmada y publicada ha sido la anterior Sentencia
por [REDACTED] que la suscribe el día de su fecha. Doy fe.

