

Audiencia Provincial Civil de Madrid
Sección Decimonovena
c/ Santiago de Compostela, 100, Planta 7ª
28035
Tfno.: 914933886, 914933815-16-87
37007740
N.I.G.: 28.013.00.2-2018/0003333

Recurso de Apelación 819/2019

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 3 de Aranjuez
Autos de Procedimiento Ordinario 491/2018

APELANTE: Dª. [REDACTED] y Dª. [REDACTED]
[REDACTED]
PROCURADOR: Dª. [REDACTED]
APELADO: D. [REDACTED]
PROCURADOR: Dª. [REDACTED]

SENTENCIA

ILMOS. SRES. MAGISTRADOS:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

En Madrid, catorce de octubre de dos mil veinte.

La Sección Decimonovena de la Ilma. Audiencia Provincial de esta Capital, constituida por los Sres. Magistrados que al margen se expresan, ha visto en trámite de apelación los presentes autos de Procedimiento Ordinario 491/2018 procedentes del Juzgado de Instancia nº 3 de Aranjuez, seguidos entre partes, de una parte, como demandante-apelado, D. [REDACTED] O, representado por la Procuradora Dª. [REDACTED] y defendido por Letrado, y de otra, como demandadas-apelantes, Dª. [REDACTED], representadas por la Procuradora Dª. [REDACTED], y

defendidas por Letrado; todo ello en virtud del recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia dictada por el mencionado Juzgado, de fecha 21 de junio de 2019.

VISTO, siendo Magistrado Ponente [REDACTED].

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Aranjuez se dictó Sentencia de fecha 21 de junio de 2019, cuyo fallo es del tenor siguiente:

“ESTIMAR INTEGRAMENTE la demanda interpuesta por D. Pedro [REDACTED] [REDACTED] contra Dña. [REDACTED] [REDACTED] y Dña. [REDACTED], condenando a las demandadas a que abonen a la actora el importe de 12.000 euros, con los intereses legales correspondientes y con imposición a la demandada de las costas derivadas del presente procedimiento.”

SEGUNDO.- Contra la anterior resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada, que fue admitido, dándose traslado a la adversa que se opuso al mismo y, en su virtud, previos los oportunos emplazamientos, se remitieron las actuaciones a esta Sección, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No estimándose necesaria la celebración de vista pública quedó en turno de deliberación, votación y fallo, que se señaló para el 13 de octubre de 2020.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La sentencia de instancia estimó la demanda interpuesta por la representación procesal de D. [REDACTED] [REDACTED] contra Dña. [REDACTED]

██████ y Dña. ████████ en la que ejercita acción de reclamación de cantidad, 12.000 euros, en virtud del contrato de arras firmado entre las partes en fecha 6 de junio de 2018, alegando la actora incumplimiento por parte de las ahora demandadas, vendedoras en el contrato de arras, de las obligaciones contenidas en el contrato, por lo que, de conformidad con el artículo 1.454 del Código Civil deben devolver al ahora actor, por duplicado, la cantidad recibida en concepto de arras, 6.000, esto es, 12.000 euros.

La demandada se opone a dicha reclamación alegando que el incumplimiento del contrato lo fue por parte de la ahora actora y por ello, de conformidad con el artículo 1.454 del Código Civil, pierde el comprador los 6.000 euros abonados en concepto de arras. Basa su oposición la demandada en que el actor no cumplió el plazo de 30 días naturales fijado en el contrato de arras para pagar y escriturar la compraventa.

Considera la sentencia de instancia que, en atención a los actos propios de ambas partes, no se dio especial consideración al plazo pactado en el contrato de arras, y que ya se consideren 30 días, como aparece en el ejemplar aportado por las demandadas, o 45 días según el ejemplar aportado por el actor, la compraventa seguía adelante, quedando pendiente de obtener cita en la Notaría para firmar la escritura de compraventa, pues las vendedoras se fueron de vacaciones, quedando a la espera de que volvieran las dos para concertar cita en la Notaría y otorgar escritura pública de compraventa pagando el resto del precio. Argumenta la sentencia que *“las vendedoras no realizan requerimiento notarial al comprador dando por resuelto el contrato de arras hasta fecha 21 de agosto de 2018, y si bien este requerimiento notarial hace referencia a que ha transcurrido el plazo fijado en el contrato de arras, lo cierto es que la codemandada Dña. ████████ declara en el acto de la vista del juicio que habían encontrado mejor comprador que les pagaba 110.000 euros en lugar de los 97.000 euros pactados con el ahora actor, y se lo dijeron a ████████, el de la inmobiliaria, para que se lo dijera al comprador, por si le interesaba la compra en ese precio”*. Por todo ello considera acreditado que el comprador cumplió con sus obligaciones (obtener un crédito hipotecario para pagar el resto del precio y fijar fecha de firma en la Notaría que cuadrara a todos estando las vacaciones de por medio) y la vendedora no cumplió con su promesa de venta, pues resolvió el contrato el 21-08-18 porque le salió mejor oferta de otro comprador. Por todo ello, estima la demanda con imposición de costas a la demandada.

SEGUNDO.- Frente a esa sentencia se alza la representación de las demandadas interponiendo recurso de apelación en el que denuncian error en la valoración de la prueba y en la interpretación del contrato que vincula a las partes, considerando la apelante que el contrato de arras no se condiciona a que el comprador obtenga el crédito hipotecario para conseguir el resto del precio pendiente de pago. En el contrato de arras el comprador se obligaba a entregar el resto del precio en el plazo máximo de 30 días naturales, negando que se ampliara el plazo a 45 días, como aparece techado el primer plazo en el ejemplar del contrato de la actora, por lo que el plazo para que el comprador cumpliera sus obligaciones terminaba el 7 de Julio, ya que la fecha del contrato es el 6 de Junio. Aun así, argumenta la apelante, si diésemos por bueno el plazo de 45 días naturales, con la modificación que se introdujo en el contrato en poder del comprador sin aquiescencia de las vendedoras, el plazo finalizaba el 22 de Julio ya que lo que nunca se ha alterado es la condición de días naturales. Hasta esa fecha, ni después, las vendedoras jamás fueron requeridas para firmar la escritura pública y recibir el precio antes del 21 de agosto, fecha en que suscribieron las apelantes en la notaría de Aranjuez el acta de resolución del contrato a los efectos del artículo 1.504 del Código Civil.

Recurso al que se opuso la representación procesal de la actora interesando su desestimación, y la confirmación, por sus propios fundamentos, de la resolución recurrida.

TERCERO.- Una vez revisada la documental y los interrogatorios de parte y testifical practicados en el acto de la vista, este tribunal debe mantener íntegramente la resolución apelada sobre la base de que no ha habido valoración errónea de la prueba ni de la interpretación del contrato de arras. A pesar de los términos en que está redactado el contrato, que fija para ambas partes en 30 días el compromiso de llevar a cabo la venta de la casa de la C/ [REDACTED] Colmenar de Oreja, lo cierto es que las vendedoras reconocieron en su interrogatorio que el comprador estaba en trámites de obtención de un crédito hipotecario para pagar el resto del precio, del que se habían adelantado 6.000 € en concepto de arras, hasta llegar a los 97.000 € en que se fijó el precio de compraventa, y que finalmente recibieron otra oferta mayor de otro comprador por 110.000 €, que el actor no igualó, debiendo ser ese el motivo por el que las vendedoras decidieron resolver el contrato de arras

mediante acta notarial de 21-08-18 (folios 36 y ss de las actuaciones), aprovechando que el actor no las había citado a la Notaría con antelación, y dentro de los 30 días de contrato, para otorgar escritura de compraventa. De ser cierto que las vendedoras no querían seguir adelante con el negocio a finales de julio, como sostienen en sus interrogatorios, fecha en que había transcurrido con exceso el plazo de 30 días fijado en el contrato, no bastó para resolverlo la mera comunicación al agente inmobiliario, precisamente contratado por las vendedoras, sino que deberían haberlo resuelto formalmente, tal como hicieron el 21 de agosto por vía notarial. Para entonces el comprador ya estaba en disposición de pagar el resto del precio, 91.000 €, mediante un préstamo hipotecario de 80.000 € que había obtenido de [REDACTED] (folios 16 y ss de las actuaciones), y estaba a la espera de que las vendedoras regresaran de vacaciones, según comunicaciones de wasap intercambiadas entre el actor y el agente inmobiliario (folios 23 y ss de las actuaciones) para fiar la fecha de la firma de la escritura pública en la Notaría.

En definitiva, los actos propios de ambas partes propiciaron que el plazo fijado en el contrato no se aplicara de forma automática, y que cuando el comprador estaba en disposición de otorgar escritura de compraventa, las vendedoras trataron de incrementar el precio de venta, intentando la resolución del contrato y negándose a otorgar la escritura de compraventa, por lo que el incumplimiento del contrato es imputable a ellas, debiendo devolver las arras duplicadas al comprador, como acertadamente resuelve la sentencia de instancia.

CUARTO.- Procede, por lo expuesto, la desestimación del recurso interpuesto, lo que conlleva, a tenor de lo establecido en el artículo 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la imposición de las costas causadas en esta alzada a la parte apelante.

Vistos los artículos y demás de general y pertinente aplicación.

III.- FALLAMOS

Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D^a [REDACTED] y D^a [REDACTED], contra la sentencia de 21 de junio de 2019, dictada en los autos civiles 491/2018 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Aranjuez, confirmando íntegramente esa resolución, con imposición de las costas causadas en esta alzada a la parte apelante.

La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15^a de la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta Sentencia no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que contra la misma puedan interponerse aquellos extraordinarios de casación o infracción procesal, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el plazo de veinte días y ante esta misma Sala, previa constitución, en su caso, del depósito para recurrir previsto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial, debiendo ser consignado el mismo en la cuenta de depósitos y consignaciones de esta Sección, abierta en Banco de Santander Oficina N^o 6114 sita en la calle Ferraz n^o 43, 28008 Madrid , con el número de cuenta 2837-0000-00-0819-19, bajo apercibimiento de no admitir a trámite el recurso formulado.

A los efectos previstos en los artículos 471 y 481-2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se hace saber a la parte que, de necesitarla, podrá solicitar de este Tribunal la certificación de la sentencia que previenen tales preceptos.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.