SAP de Bizkaia, sec. 4ª, de 02-09-1992. Rec. 279/91

Primero. Al efecto de la resolución del presente recurso gozan de interés los siguientes antecedentes: 1) Con fecha 21 de febrero de 1989 D.ª***, casada con D. ***, del que se hallaba separada legalmente con domicilio en ***y D. ***celebraron contrato de compraventa en documento privado sobre el terreno denominado «***», sito en el municipio de Erandio por el precio de 8.200.000 ptas., cuyo pago con excepción de la suma de 100.000 ptas., entregadas por el comprador a la firma del contrato, quedó aplazado al de otorgamiento de la escritura pública, supeditado por las partes a que las normas urbanísticas del municipio de Erandio, pendientes de aprobación, otorgasen una calificación al terreno objeto del contrato que permitiese su edificación. 2) Aprobadas provisionalmente las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Erandio y calificado el terreno objeto del contrato como apto para edificar, el comprador interesó de la vendedora, el otorgamiento de escritura pública y, ante la negativa de ésta interpuso demanda solicitando el cumplimiento del referido contrato a lo que la vendedora se opuso alegando la invalidez del contrato por falta de consentimiento de su esposo, necesario para la validez del acto de disposición por tratarse de un bien comunicado y formuló reconvención con la súplica de que se declarase la nulidad del referido contrato y, subsidiariamente, para el supuesto de que se estimase válido el contrato, se declarase resuelto el suscrito por las partes, por desistir del mismo la vendedora, en ejercicio de la facultad resolutoria dimanante de las arras penitenciales que mediaron el contrato otorgado por los litigantes. 3) La Sentencia de Primera Instancia, estima la demanda y desestima la reconvención y contra la misma se interpuso el presente recurso de apelación por la parte demandada reproduciendo, en apoyo del mismo, los argumentos que esgrimió en Primera Instancia.

Segundo. De lo expuesto en el fundamento precedente se desprende que la primera cuestión a resolver es la relativa a la validez del contrato de compraventa de fecha 21 de febrero de 1989, que se acompañó a la demanda como doc. n.º 3, que la vendedora considera nulo por error en su consentimiento y por falta de prestación de consentimiento de su esposo.

La oposición de la vendedora a la validez del contrato por desconocimiento e ignorancia de la significación de su declaración de voluntad debe ser desestimada toda vez que, además de que como declara la sentencia apelada no se ha aportado prueba alguna a las actuaciones de la que se infiera la existencia del vicio en el consentimiento que alega dicha parte, de los elementos probatorios obrantes en las actuaciones, demostrativos de la existencia de una relación contractual entre las partes, cuya eficacia queda frustrada por falta de advenimiento en el plazo pactado de la condición a cuyo cumplimiento quedó supeditada la exigibilidad del contrato, con anterioridad al otorgamiento del contrato de autos, se desprende la conformidad entre la voluntad interna de la vendedora y su manifestación exterior y por tanto, que dicha parte tenía pleno y cabal conocimiento de que mediante la firma del contrato de autos se obligaba a transmitir a la otra parte la propiedad de la parcela denominada «***», a cambio del percibo del precio estipulado, en el supuesto de que sobreviniese la condición a la que se subordinó la eficacia del contrato.

La segunda objeción formulada por la vendedora frente al contrato cuyo cumplimiento interesa el comprador debe correr igual suerte desestimatoria puesto que, aun cuando los matrimonios residentes en tierra llana Vizcaína se hallen sometidos al régimen económico matrimonial de comunicación de bienes que establece, como general supletorio, el art. 42 de la Compilación, cuya vigencia entendemos que debe presumirse, salvo prueba en contrario (ST. 31 de mayo de 1991), y, en dicho régimen »los actos de enajenación o gravamen sobre bienes raíces comunicados, constante matrimonio, necesitan del consentimiento de ambos consortes» (art. 45 de la Compilación), estimamos que la falta del consentimiento del cónyuge únicamente podría ser tomada en consideración en el supuesto de que, en la fecha de celebración del contrato de compraventa, 21 de febrero de 1989, no hubiese estado suspendida por resolución judicial, la vida en común de los cónyuges o hubiese hijos comunes del matrimonio, puesto que el régimen de comunicación foral de

matrimonio de la actora debe entenderse que quedó extinguido, de acuerdo con las normas establecidas en el Código Civil en relación a los diversos regímenes económicos matrimoniales, (arts. 1.392.3.ª y 1.415 Código Civil) de aplicación subsidiaria, por preceptuado así el art. 44 de la Compilación, al recaer resolución judicial decretando la separación matrimonial de la vendedora y su cónyuge, situación que reconoce dicha parte que se produjo en fecha anterior a la de otorgamiento del contrato cuestionado (en el año 1988), sin que haya lugar a entrar en el estudio de las consecuencias de la falta de liquidación y adjudicación de los bienes del matrimonio al haber quedado extinguido el régimen económico matrimonial de comunicación foral sin que concurrieran las circunstancias a las que la Compilación, en su art. 47, supedita la consolidación de la expectativa de la adquisición de la mitad de los bienes pertenecientes al otro cónyuge que surge al contraer matrimonio (art. 43) y no haber lugar a efectuar liquidación alguna de los bienes que por razón del matrimonio de su titular quedaron sometidos a expectativas de «comunicación».

Tercero. Sentada la validez del contrato de compraventa suscrito por D.ª *** y D. *** con fecha 21 de febrero de 1989, resta por determinar la significación que debe atribuirse al término «señal o fianza» empleado en el contrato para referirse la cantidad de dinero entregado por el comprador en el acto de la firma del contrato, considerada por la compradora como anticipo o parte del precio y por la vendedora como cumplimiento del pacto de obras penitenciales.

Según jurisprudencia constante del Tribunal Supremo debe darse una interpretación restrictiva a las cláusulas en las que se establece la existencia de arras y considerarse excepcional la facultad resolutoria. En tal sentido en la ST. 22 de octubre de 1948 se declara que «para que las arras puedan considerarse comprendidas en la hipótesis del art. 1.454 C.C. y producir el efecto de desligar a las partes del compromiso conferido es necesario, dada la transcendencia que dicho precepto envuelve, que conste de una manera clara y evidente que las partes quisieron dar a las arras el carácter y efectos que tal artículo les atribuye», doctrina que es reiterada en sentencias posteriores entre otras ST. 12 de julio de 1986 y 9 de marzo de 1989 que inciden en la aplicación excepcional del art. 1.454 que debe limitarse a los supuestos que de las cláusulas contractuales resulte voluntad indubitada de las partes en aquel sentido.

De acuerdo con tal doctrina es evidente que en el caso de autos, a la vista de los términos utilizados en el contrato, (art. 1.281.1 C.C.) en el que se dice: «He recibido de D. *** la cantidad de 100.000 ptas., en concepto de señal o fianza...». «Este recibo se descontará cuando se lleve a cabo el contrato de escritura...» «Dicha escritura se firmará una vez solucionados de forma positiva todos los trámites...». «En caso contrario al importe de esta señal se devolverá íntegramente y sin demora» es claro que la cantidad de 100.000 ptas. que en dicho contrato se califica de señal o fianza fue entregada como anticipo de precio, no existiendo base alguna en el referido contrato para atribuir a la cantidad entregada por el comprador a la firma del contrato el carácter de arras penitenciales que afirma la demandada.