

**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 34 DE
MADRID**

C/ Capitán Haya, 66 , Planta 4 - 28020

Tfno: 914932797

Fax: 914932799

42020306

NIG: 28.079.00.2-2017/0019946

Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) 118/2017

Materia: Contratos en general



(01) 31002842268

Demandante:: D./Dña. .

PROCURADOR D./Dña. PATRICIA MARTIN LOPEZ

Demandado:: GMH, GESTION Y MEDIACION HIPOTECARIA S.L.

PROCURADOR D./Dña. JOSE NOGUERA CHAPARRO

SENTENCIA Nº 189/2017

SENTENCIA

En Madrid, a veinticuatro de mayo de dos mil diecisiete..

El Ilmo. Sr. Don JOSÉ LUIS VALLÉS ABENIA, MAGISTRADO JUEZ del Juzgado de Primera Instancia número Treinta y Cuatro de los de esta ciudad, habiendo visto los presentes autos de juicio declarativo verbal en reclamación de cantidad promovidos a instancia de Doña _____, y en su representación la procuradora Doña PATRICIA MARTÍN LÓPEZ, contra GMH, GESTIÓN DE MEDIACIÓN HIPOTECARIA, S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO.

PRIMERO.- Que la meritada representación de la parte actora presentó demanda de juicio declarativo verbal en reclamación de cantidad en la que, expuestos los hechos y los fundamentos de derecho que estimó oportuno, terminó solicitando que se dicte sentencia por la que se condene a la demandada a la suma de 6.000 euros más los daños y perjuicios ocasionados e intereses legales y las costas del proceso.



SEGUNDO.- Que admitida a trámite la reclamación monitoria se emplazó a la demandada la cual compareció contestando a la demanda y solicitando en el suplico de la contestación que se desestime íntegramente la demanda instada de contrario, reconociendo esta parte la devolución de los 3.000 euros entregados como anticipo a la parte demandante, con expresa condena en costas.

TERCERO.- Que no habiéndose interesado la celebración de vista, han quedado los autos vistos para sentencia habiéndose practicado únicamente prueba documental.

CUARTO.- Que en la tramitación del procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO.- la demanda se basa en que GMH SERVICCES, S.L. publicó en distintas páginas web la venta de un piso sito en Torrejón de Ardoz; que interesándose la actora en el inmueble, tras su visita, realizó una oferta de 41.000 euros; que en fecha 18 de julio de 2.016, el gestor inmobiliario de la demandada solicitó un incremento en el precio de la compraventa de 2.000 euros que finalmente fue aceptada por la actora; que en fecha 12 de septiembre de 2.016 la demandante abonó la suma de 3.000 euros en concepto de señal, fijándose la fecha de la firma de la escritura pública en el día 15 de noviembre de 2.016; que llegada la fecha, no se procedió a escriturar la compraventa, produciéndose diversos aplazamientos, señalándose como última fecha el 11 de enero de 2.017; que el día anterior, la actora recibió un buro fax por el cual la demandada daba por resuelto el contrato instándola a no reclamar nada contra la mercantil.

La demandada, tras exponer que la operación de venta de la vivienda no es una compraventa al uso o corriente, sino una operación a tres bandas entre la compradora, la vendedora y el banco acreedor, expone que no estamos ante arras, sino ante una señal o anticipo del precio pactado que se solicita cuando las negociaciones están muy avanzadas con el banco, para no seguir comercializando la vivienda y asegurarnos que



si la entidad da el visto bueno a la operación, la venta de llevará a cabo sin ningún problema.

SEGUNDO.- A la vista de las alegaciones de la parte demandada, la cuestión fundamental que debe ser dilucidada es la naturaleza del contrato que se aporta como DOC.3 de la demanda, fechado el 15 de septiembre de 2.016 y que sirve de base para su reclamación.

La parte demandante lo califica como un contrato de arras penitenciales, lo que le legitimaría para reclamar su cuantía doblada, es decir, 6.000 euros en el caso que nos ocupa.

A efectos de centrar la controversia no resulta ocioso recordar la STS de 24 de octubre de 2.002 que establece: *"Ante la imposibilidad de dar un concepto unitario de las arras, la doctrina moderna distingue las siguientes modalidades de ellas: a) Confirmatorias: Son 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: Su finalidad es la de establecer una garantía del cumplimiento del contrato mediante su pérdida pero que no permiten desligarse del contrato; y c) Penitenciales: Son las únicas que permiten resolver o desistir del contrato mediante la pérdida o restitución doblada. Esta última es la finalidad reconocida por el artículo 1.454 del CC. De otra parte es también constante la jurisprudencia que afirma que las arras o señal que, como garantía permite el artículo 1454 CC, tienen un carácter excepcional que exige una interpretación restrictiva de las cláusulas contractuales de las que resulte la voluntad indubitada de las partes en aquél sentido (SSTS de 24 de noviembre de 1926, 8 de julio de 1945, 22 de octubre de 1956, 7 de febrero de 1966 y 16 de diciembre de 1970), debiendo entenderse en caso contrario que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve, precisamente, para confirmar el contrato celebrado. (Sentencia de 10 de marzo de 1986)".*

Sobre el carácter excepcional de las arras penitenciales, la SAP Madrid, Secc. 21ª, de 21 de julio de 2.015 dispone: *Esta entrega a cuenta no puede calificarse como unas arras penitenciales comprendidas en el artículo 1454 del Código Civil, pues es una doctrina jurisprudencial consolidada la que declara que las arras penitenciales tienen carácter excepcional, lo que exige una interpretación restrictiva,*



y solo susceptible de apreciar como existentes cuando se evidencia una voluntad indubitada de las partes en tal sentido, debiéndose entender, en caso contrario, que se trata de un simple anticipo a cuenta del precio que sirve para confirmar el contrato celebrado; no apareciendo en este caso la voluntad indubitada de las partes de otorgar a la entrega a cuenta la condición de arras penitenciales.

Pues bien, en el caso concreto que nos ocupa la entrega de la suma de 3.000 euros –DOC. 3 de la demanda- en virtud del contrato referido –DOC.4 de la demanda- no constituye un supuesto de arras penitenciales. Ya inicialmente hay que decir que este contrato no se denomina de arras penitenciales, sino “contrato de reserva y señal”. Y, ante todo y debido a que los contratos son lo que nos indica su naturaleza y no la denominación que se le quiera dar, el clausulado es incompatible con el de las arras penitenciales, expresamente excluidas para el supuesto enjuiciado. Dispone el contrato que *esta cantidad NO se considerará a los efectos del presente contrato como las arras civiles establecidas en el artículo 1454 del Código Civil y concordantes, por lo en ningún caso será procedente la devolución del duplo de la misma en caso de no llevarse a cabo la compraventa del inmueble por desistimiento unilateral del vendedor. Por consiguientes –continúa el contrato- tiene la consideración legal de anticipo del precio de venta, y en el caso de resolución unilateral por parte del futuro vendedor, solo será procedente que el INTERMEDIARIO devuelva la señal entregada en el día de hoy, renunciando el interesado a cualquier reclamación posterior.*

De la interpretación literal del contrato se infiere que ha sido voluntad de las partes excluir el carácter de arras penitenciales de la suma entregada -3.000 euros-. No contiene el referido documento un silencio acerca de la naturaleza del contrato o el carácter de las arras. De modo expreso se excluye la consideración de arras penitenciales a la entrega del dinero, además de no definir el contrato como de arras, sino como de reserva y señal.

Así las cosas, constando el desistimiento unilateral de la vendedora, que no ha sido discutido en cuanto al hecho en sí, la aplicación literal del contrato impone al demandado la devolución de la suma entregada de 3.000 euros.

La actora interesa la condena a la demandada en la suma de 4.000 euros en caso de desestimarse la petición de arras penitenciales y de estimarse que se trata de arras confirmatorias. Sin embargo la suma de 4.000 euros no coincide con la suma señalada



en el contrato y en la transferencia bancaria –DOC. 3 de la demanda- toda vez que en ambos documentos consta que la suma entregada a la demandada es de 3.000 euros. Así pues, entiende este Juzgador que se trata de un mero error material habida cuenta que no se desarrolla explicación que justifique el origen de la reclamación de 4.000 euros.

TERCERO.- De acuerdo con el Art. 394 de la LEC en los procesos declarativos, las costas en la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones.

FALLO

Que estimando parcialmente la demanda promovida por Doña
contra GMH, GESTIÓN DE MEDIACIÓN
HIPOTECARIA, S.L., debo condenar y condeno a la demandada al pago de la suma de
3.000 euros más los intereses legales desde la fecha de la interpelación judicial.

No ha lugar a condena en costas.

Notifíquese la presente resolución.

Contra esta sentencia cabe interponer recurso de apelación en el plazo de 20 días, previa la consignación de los depósitos y tasas exigibles.

Así por esta mi sentencia de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, la pronuncio, mando y firmo.



PUBLICACIÓN: En la fecha 24/05/2017 fue leída y publicada la anterior resolución por el Ilmo. Sr/a. Magistrado que la dictó, celebrando Audiencia Pública. Doy fe.

DILIGENCIA: Seguidamente se procede a cumplimentar la notificación de la anterior resolución. Contra esta resolución cabe interponer recurso de APELACION ante la AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de VEINTE DIAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LEC). Sólo se admitirá el recurso mediante la acreditación de la constitución del depósito de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado. Doy fe



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Juicio Verbal firmado electrónicamente por JOSÉ LUIS VALLES ABENIA

PeláezRodríguez.es