



Roj: **STS 5779/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5779**

Id Cendoj: **28079110012024101553**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **18/11/2024**

Nº de Recurso: **5956/2019**

Nº de Resolución: **1542/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **PEDRO JOSE VELA TORRES**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.542/2024

Fecha de sentencia: 18/11/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5956/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 14/11/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE MADRID SECCION N. 13

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5956/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1542/2024

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

En Madrid, a 18 de noviembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Luis Alberto , representado por la procuradora D.ª Carmen García Rubio, y bajo su propia dirección letrada, contra la sentencia núm. 322/2019, de 4 de octubre, dictada por la Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 356/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm.



193/2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 49 de Madrid, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida D.ª Rosana , representada por la procuradora D.ª María Salud Jiménez Muñoz y bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Meléndez Zomeño.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Pedro José Vela Torres.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.-La procuradora D.ª Carmen García Rubio, en nombre y representación de D. Luis Alberto , interpuso demanda de juicio ordinario contra D.ª Rosana en la que solicitaba:

«[...] y por interpuesta demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de resolución contractual del contrato de arras suscrito en fecha 5 de diciembre de 2018 entre los litigantes, por incumplimiento de la demandada D.ª Rosana , condenando asimismo a ésta a satisfacer la cantidad de 9.000,00 euros en concepto de arras penitenciales, más los intereses legales desde la fecha de interpelación judicial y con expresa imposición de las costas a la demandada»

2.-La demanda fue presentada el 6 de febrero de 2018 y repartida al Juzgado de Primer Instancia n.º 49 de Madrid se registró con el núm. 193/2018. Una vez admitida a trámite, se emplazó a la parte demandada.

3.-La procuradora D.ª María Salud Jiménez Muñoz, en representación de D.ª Rosana , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba la desestimación de la demanda con expresa condena en costas a la parte actora.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, la magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 49 de Madrid dictó sentencia n.º 33/2019, de 12 de febrero, con la siguiente parte dispositiva:

«Que desestimo la demanda formulada por la Procuradora doña Carmen García Rubio en nombre y representación de don Luis Alberto , contra doña Rosana , absuelvo a la parte demandada de todos los pedimentos contenidos en la demanda. Con expresa condena en costas a la parte actora».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Luis Alberto , al que se opuso la parte contraria.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 356/2019 y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 4 de octubre de 2019, cuya parte dispositiva establece:

«Que desestimando como desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D.ª Carmen García Rubio en nombre y representación de D. Luis Alberto , contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado Juez de 1ª instancia. n.º 49 de Madrid con fecha 12 de febrero de 2019, de la que el presente Rollo dimanara, debemos confirmarla y la confirmamos, con imposición al apelante de las costas causadas por este recurso».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.-La procuradora D.ª Carmen García Rubio, en representación de D. Luis Alberto , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Infracción de normas procesales reguladoras de la sentencia, artículo 218 LEC en relación con artículo 248.3 LOPJ.

»Segundo.- Infracción del artículo 24 de la Constitución Española».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Único.- Por el cauce del artículo 477.1.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, infracción de norma aplicable para resolver la cuestión objeto de proceso, artículo 1.454 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo recogido en sentencias 485/2014 de 23 de septiembre de 2014 y 655/2012 de 25 de octubre de 2012».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las



partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 15 de junio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Don Luis Alberto contra la sentencia de fecha 4 de octubre de 2019, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, (Sección 13.ª), que resuelve el recurso de apelación n.º 356/2019, dimanante del Juicio Ordinario n.º 193/2018, seguido en el juzgado de Primera Instancia n.º 49 de Madrid.»

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito

4.-Al no solicitarse por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el 14 de noviembre de 2024, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes*

1.-En el mes de noviembre de 2017, la inmobiliaria Camsal Homevitae S.L. ofertó en venta el inmueble sito en la DIRECCION000 , de Madrid, sobre el que existía un contrato de arrendamiento de renta antigua.

2.-D. Luis Alberto hizo una oferta de 150.000 euros y entregó a la citada inmobiliaria 3.000 euros en garantía, para que en un plazo de dos días la propietaria, Dña. Rosana , aceptara o rechazara la propuesta.

3.-La Sra. Rosana aceptó la oferta y el 5 de diciembre de 2017 se firmó un contrato de arras, que ampliaba la cantidad inicialmente entregada en otros 6.000 euros (en total 9.000 euros), que se devolverían duplicadas en caso de incumplimiento, y en el que se incluyó la siguiente cláusula (en negrita y subrayada):

«CONDICIÓN: En el caso de que el inquilino de la vivienda objeto de compraventa ejercitara el derecho de tanteo o retracto, no será considerado como incumplimiento contractual por ninguna de las partes. Por lo que la señal se devolverá sin penalización al comprador y la vendedora no será considerada incumplidora por lo que no tendrá que devolver el duplo de las arras».

4.-La propietaria notificó al arrendatario su intención de venta y el precio convenido, a lo que éste contestó que la notificación no cumplía los requisitos del art. 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, así como que el precio excedía de la capitalización de la renta, por lo que su derecho preferente conllevaría un precio mucho menor.

5.-Ante dicha contestación, la Sra. Rosana decidió no vender el piso y resolvió el contrato de arras con amparo en la cláusula antes transcrita.

6.-El Sr. Luis Alberto comunicó a la vendedora que debía devolver las arras duplicadas, porque lo pactado no fue que el arrendatario mostrara su deseo de ejercitar el retracto, sino que lo ejercitara efectivamente.

7.-La Sra. Rosana no accedió a devolver las arras duplicadas, pero sí devolvió la cantidad recibida como arras (9.000 euros).

8.-El Sr. Luis Alberto interpuso una demanda contra la Sra. Rosana en la que solicitó que se la condenara al pago de 9.000 euros (la diferencia con el duplo de las arras), más sus intereses desde la interposición de la demanda.

9.-La Sra. Rosana se opuso a la demanda y alegó que lo pactado era una condición suspensiva y que desconocía que el precio de compraventa no podía exceder el de capitalización de la renta (45.000 €), con el consiguiente perjuicio económico que ello le suponía, y en cuanto lo supo se lo comunicó al comprador.

10.-La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, al considerar que el contrato estaba sometido a una condición que se había cumplido.

11.-La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación del demandante, puesto que aunque el inquilino no llegó a ejercitar el derecho de tanteo, si expresó su voluntad de ejercitarlo, aunque en unas condiciones que no convinieron a la propietaria, que no incumplió el contrato, por lo que no tenía que abonar las arras penitenciales.

12.-El Sr. Luis Alberto ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación que han sido admitidos.

SEGUNDO.- *Cuestión previa. Presentación de los recursos en plazo*



1.-Al oponerse a los recursos, la parte recurrida alegó, como cuestión previa, que habían sido interpuestos fuera de plazo, puesto que primeramente se interpusieron ante la propia Sala Primera del Tribunal Supremo y cuando se advirtió el error se presentaron ante la Audiencia Provincial, como era lo procedente, pero ya sobradamente transcurrido el plazo legal de interposición.

2.-Según consta en la diligencia de ordenación extendida por la Letrada de la Administración de Justicia de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid el 28 de noviembre 2019, el escrito de interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación se presentó dentro de plazo, pero por error que califica como involuntario, no ante esa secretaría, sino ante la oficina de registro del Tribunal Supremo, si bien en la misma fecha se hizo el depósito preceptivo para la interposición de tales recursos en la cuenta de consignaciones de la mencionada Sección 13ª.

3.-La STC 41/2001, de 12 febrero, declaró que la presentación en tiempo de un escrito de parte en otro órgano judicial distinto del competente, debe considerarse temporalmente eficaz si consta la presentación datada y cierta de ese escrito cuando no concorra negligencia de la parte. Así como que la inadmisión del recurso por llegada extemporánea -aunque estuviera presentado en tiempo y con certeza en otro órgano judicial- puede ser tachada de desproporcionadamente rigurosa e irrazonable y, por tanto, contraria al art. 24.1 CE. Y por último, que la excepcionalidad de la situación y la diligencia de la parte solo se puede apreciar caso por caso.

4.-Un caso muy similar al presente fue resuelto por el auto de esta sala de 13 de abril de 2010 (recurso 686/2009), que con cita del auto de 11 noviembre 2003 (recurso 760/2003), consideró que la presentación del recurso de casación en el Tribunal Supremo y no en la Audiencia Provincial se trataba de un defecto subsanable que no debía dar lugar a la inadmisión de plano del recurso.

En el auto de 8 de febrero de 2021 (recurso 7/2020), la sala estimó un incidente de nulidad de actuaciones en un caso en que se interpuso un recurso de casación y extraordinario por infracción procesal en el Tribunal Supremo, en lugar de ante la Audiencia Provincial, por un error informático al manejar la aplicación LexNet, pues el escrito estaba correctamente dirigido a la Audiencia Provincial. Consideramos que la parte recurrente había mostrado en todo momento su voluntad de recurrir, por lo que la inadmisión del recurso vulneraría su derecho a la tutela judicial efectiva.

5.-En la sentencia 544/2020, 20 octubre, en un caso de un recurso de apelación presentado ante un juzgado diferente al que había dictado la sentencia recurrida, consideramos que no es ajeno a nuestro ordenamiento procesal que determinados errores en la identificación del órgano competente sean susceptibles de subsanación, como así resulta con respecto a las normas que disciplinan la competencia funcional (art. 62.2 LEC). Por lo que elevar el error de identificación del juzgado a causa de inadmisibilidad del recurso, atenta al principio de proporcionalidad. Máxime cuando no consta que el error padecido respondiese a una intención de demorar la resolución del proceso o fuera fruto de alguna triquiñuela procesal.

6.-En el presente caso, el escrito de interposición de los recursos extraordinarios iba dirigido «A la Audiencia Provincial de Madrid (Secc. 13ª) para la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo», si bien por razones no del todo aclaradas aunque posiblemente por defectuoso manejo del sistema informático, se presentó en el registro electrónico del Tribunal Supremo. Asimismo, los depósitos preceptivos para la interposición de los recursos se ingresaron correctamente en la cuenta de la Audiencia Provincial.

Por lo que, de conformidad con los precedentes jurisprudenciales antes expuestos, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación deben ser considerados presentados dentro de plazo, pues un simple error en la presentación electrónica no puede dar lugar a una solución tan gravosa, desde el punto de vista de la tutela judicial efectiva, como su inadmisión de plano.

Recurso extraordinario por infracción procesal

TERCERO.- Primer y segundo motivos de infracción procesal. Resolución conjunta. *Incongruencia interna de la sentencia*

Planteamiento:

1.-El primer motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.2º LEC, denuncia la infracción del art. 218 LEC, en relación con el art. 248.3 LOPJ.

En el desarrollo del motivo, la parte recurrente alega, resumidamente, que la sentencia incurre en incongruencia interna, al ser contradictorios los fundamentos jurídicos con el fallo. Y ello, porque a pesar de reconocer que el arrendatario no llegó a ejercer el derecho de tanteo, concluye que la vendedora hizo bien en no devolver las arras duplicadas.



2.-El segundo motivo de infracción procesal, formulado al amparo del art. 469.1.4º LEC, denuncia la infracción del art. 24 CE.

Al desarrollar el motivo, la parte recurrente aduce, sintéticamente, que la incongruencia interna de la que adolece la sentencia recurrida vulnera el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, al no motivarse las razones por las que se llega a un fallo contradictorio con la propia argumentación jurídica.

3.-Dada la patente conexidad argumentativa entre ambos motivos, se resolverán conjuntamente, para evitar innecesarias reiteraciones.

Decisión de la Sala:

1.-Conforme a nuestra jurisprudencia, la denominada incongruencia interna puede tener lugar por contradicción entre los pronunciamientos del fallo, o bien entre la conclusión sentada en la fundamentación jurídica como consecuencia de la argumentación decisiva *-ratio decidendi-* y el fallo, o con alguno de sus pronunciamientos (sentencias 668/2012, de 14 de noviembre; 571/2012, de 8 de octubre; 291/2015, de 3 de junio; 278/2022, de 31 de marzo; y 489/2024, de 11 de abril). Constituye una incoherencia, desajuste o falta de correspondencia entre lo razonado y lo resuelto que resulta lesiva para el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho.

2.-En este caso, no hay tal incoherencia. La cuestión es que la Audiencia Provincial interpreta la cláusula de manera diferente a lo pretendido por el recurrente, al considerar que las arras solo serían penitenciales cuando el inquilino no ejercitara los derechos de tanteo y retracto y cualquiera de las partes incumpliera el contrato por otras causas. Interpretación del contrato que podrá considerarse acertada o no, pero que no constituye incongruencia interna de la sentencia en los términos expuestos.

3.-Como consecuencia de ello, el recurso extraordinario de infracción procesal debe ser desestimado.

Recurso de casación

CUARTO.- *Único motivo de casación. Interpretación del contrato. Arras penitenciales*

Planteamiento:

1.-El único motivo de casación denuncia la infracción del art. 1454 CC y de la jurisprudencia que lo interpreta, contenida en las sentencias de esta sala 485/2014, de 23 de septiembre, y 655/2012, de 25 de octubre.

2.-En el desarrollo del motivo, la parte recurrente argumenta, resumidamente, que los términos del contrato son claros y que la única posibilidad de que la vendedora se eximiera del pago de las arras penitenciales es que el arrendatario hubiera ejercitado los derechos de tanteo o retracto, lo que no sucedió. Por lo que el desistimiento por parte de la vendedora debe tener como contrapartida el abono de las arras pactadas como penitenciales.

3.-Respecto a las objeciones que hace la parte recurrida a la admisibilidad del motivo, las mismas son de fondo y se refieren a las razones para que pueda prosperar o no, pero no al cumplimiento de los requisitos para su admisión. El motivo es admisible, porque identifica la norma sustantiva que considera infringida y la jurisprudencia que, a juicio del recurrente, ha sido desconocida o vulnerada.

Decisión de la Sala:

1.-Como declara la sentencia 196/2015, de 17 de abril, debemos partir de dos consideraciones previas;

(i) La primera se refiere al alcance de la revisión en casación de la interpretación realizada en la instancia: la interpretación de los contratos constituye una función de los tribunales de instancia, que ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación, salvo cuando sea contraria a alguna de las normas legales que regula la interpretación de los contratos o se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario (sentencias 524/2013, de 23 de julio, y 252/2014, de 14 de mayo).

(ii) La segunda versa sobre el sentido de las reglas legales de interpretación de los contratos, de conformidad con la finalidad de la interpretación, tal y como se viene entendiendo por la jurisprudencia (sentencias 294/2012, de 18 de mayo, y 27/2015, de 29 de enero).

2.-Respecto de este segundo aspecto, el principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes. Para ello, el sentido literal, como criterio hermenéutico, es el presupuesto inicial, en cuanto que constituye el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito comercial proyectado en el contrato.

Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente



resulta clara y precisa. A ello responde la regla contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC («si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas»).

A *sensu contrario*, la interpretación literal también contribuye a mostrar que el contrato por su falta de claridad, por la existencia de contradicciones o vacíos, o por la propia conducta de los contratantes, contiene disposiciones interpretables, de suerte que la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance (arts. 1282- 1289 CC), para poder dotar a aquellas disposiciones de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual.

3.-En este caso, no se trata de que la Audiencia Provincial haya contravenido o ignorado la literalidad del contrato, sino que considera que, una vez que el inquilino no ejercitó los derechos de tanteo y retracto, no hubo un incumplimiento por parte de la vendedora que justificara que tuviera que devolver las arras duplicadas. Aunque la cláusula controvertida pudiera admitir otra interpretación, la que hace la Audiencia Provincial no puede ser tachada de ilógica, irracional o arbitraria. Máxime porque de lo que se trata es de la indagación de la concreta intención de los contratantes (art. 1281 CC), pero también de la atribución de sentido a la declaración negocial (arts. 1284 y 1285 CC).

4.-En este caso, la voluntad de las partes es que si mediaba el ejercicio del derecho de preferencia del arrendatario el contrato de compraventa quedaría sin efecto sin coste para la parte vendedora. Y como quiera que ese derecho de preferencia, dadas las peculiaridades de la legislación antigua sobre arrendamientos urbanos, suponía que la vendedora perdiera mucho dinero respecto del valor de mercado, optó directamente por no vender la finca, lo que estaba en el espíritu del pacto sobre no devolución de las arras penitenciales, al no identificarse esta conducta como un incumplimiento en sentido propio; que es lo que concluye la Audiencia Provincial.

5.-En consecuencia, al no haberse producido la infracción legal denunciada, el recurso de casación debe ser desestimado.

QUINTO.- Costas y depósitos

1.-La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación conlleva que las costas causadas por ellos deban imponerse a la parte recurrente, según determina el art. 398.1 LEC.

2.-Igualmente, debe ordenarse la pérdida de los depósitos constituidos para su formulación, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, LOPJ.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido
:

1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Luis Alberto contra la sentencia núm. 322/2019, de 4 de octubre, dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, en el recurso de apelación núm. 356/2019.

2.º-Condenar al recurrente al pago de las costas causadas por dicho recurso y ordenar la pérdida del depósito constituido para su formulación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.