

## **NULIDAD DE LA CLÁUSULA DE ARRAS CON CONSUMIDORES<sup>1</sup>**

**STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª), sentencia núm. 501/2008 de 3 junio**

La **cuestión jurídica que se plantea** aquí el TS tiene como finalidad **determinar la validez de la cláusula de arras (art. 1454 CC)**, en concepto de señal, en un contrato de compraventa celebrado entre una persona jurídica y un consumidor. Por esta cláusula se permite a cualquiera de las partes intervinientes rescindir el contrato, bien allanándose el comprador a perder la cantidad entregada; o bien, obligando al vendedor a devolver el duplo de dicha cantidad. Así pues, en la jurisprudencia del Tribunal Supremo y en una constante doctrina, por lo general concorde, las arras pueden ser definidas como la entrega de una suma de dinero o de cualquier otra cosa que un contratante hace a otro con el fin de asegurar una promesa o un contrato, confirmarlo, garantizar su cumplimiento o facultar al otorgante para poder rescindirlo libremente consistiendo en perder la cantidad entregada.

En este supuesto la cláusula que da lugar al debate quedó redactada de la siguiente manera *"en caso de que el titular de la reserva-comprador desistiera de la compra o no se presentase a formalizar y firmar el correspondiente contrato o escritura pública de compraventa dentro del plazo indicado, perderá todo derecho a la reserva, que quedará nula y sin valor ni efecto, y la cantidad entregada en este acto quedará en poder y propiedad de la parte vendedora, conforme a lo dispuesto en el artículo 1454 del Código Civil y en concepto de indemnización por los perjuicios ocasionados y por la limitación de la facultad de disposición que esta reserva comporta. Si fuera PROINPIR, S.L. quien desistiera de la operación, deberá devolver al comprador la cantidad que hoy recibe como señal o arras"*. No obstante, el tema esencial que aquí se debate es la validez de la cláusula transcrita en relación con el concepto de cláusula abusiva que contempla el art. 10 bis de la Ley 26/1984, de 19 julio, general para la defensa de los consumidores y usuarios, apoyándose, a su vez, en el art. 1256 del CC, por el que se determina que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes; junto con el art. 51 de la Constitución, que proclama como principio general del Derecho la protección y defensa de los consumidores.

De esta manera, la **Sala de este Tribunal llegó a considerar esta cláusula como abusiva, y por ende, nula, pues entiende que no guardan correlación las obligaciones de las partes y producen un desequilibrio importante entre ellas, en perjuicio del consumidor**, ya que tras años de dilatar el cumplimiento (la entidad jurídica vendedora), simplemente pierde una cantidad de dinero, pero desiste impunemente del contrato basándose en una cláusula considerada claramente abusiva por este Tribunal.

---

<sup>1</sup> Resumen de la Sentencia, realizado por Rosa Maria de Pinto Lorente, investigadora del CESCO.

Finalmente, el TS determinó la **nulidad total de la cláusula transcrita** en el sentido de eliminar tanto la facultad de desistimiento de la sociedad vendedora, como la de la compradora, quedando así integrado el contrato de compraventa e imponiendo a las partes la obligación de formalizar adecuadamente el mencionado contrato, pues estima infringido el art. 10 de la Ley de protección del consumidor, ya que entiende que la sentencia recurrida en casación llega a una solución injusta.