

**STS de 3 de junio de 2008. Pacto de arras en contrato de compraventa de vivienda. Nulidad de la cláusula según la cual el comprador perdería la cantidad entregada y el vendedor debería devolver únicamente las recibidas en el caso de desistimiento.**

NOTA: La sentencia declara la nulidad de una cláusula de arras penitenciales en la compraventa de vivienda que es muy común en los contratos de compraventa con precio aplazado.

Las partes habían convenido unas arras penitenciales del art. 1454 CC. El comprador perdería la cantidad entregada si no se presentaba en el momento oportuno a la firma de la escritura. Si el desistimiento era imputable al vendedor, se había acordado que éste devolvería la cantidad entregada en concepto de arras, pero no el doble, contra lo que establece el art. 1454 CC. La Audiencia sostuvo que se trataba de una cláusula abusiva, y que, por aplicación del (actual) art. 83.2 TR LGDCU (Real Decreto Legislativo 1/2007), la nulidad debería integrarse con el Derecho dispositivo eludido, con el resultado de que el vendedor disidente habría de abonar el doble de la cantidad adelantada. El TS concurre en la calificación de la cláusula como abusiva, pero discrepa en lo referido a la integración de la nulidad parcial. Entiende que no cabe suplir la laguna con Derecho dispositivo, y que toda la cláusula de arras es nula, resultando, por ende, obligado el vendedor a cumplir su obligación de entrega por el precio convenido. Resultado sin duda beneficioso para el consumidor en un contexto económico de un mercado inmobiliario de precios ascendentes, pero no en la actual coyuntura, que habría permitido al consumidor acudir a un mercado devaluado a reinvertir una devolución duplicada de las cantidades anticipadas.

**Carmen González**

Remitimos al lector a la sección "trabajos de los investigadores", donde se podrá encontrar un comentario crítico más extenso de dicha resolución por parte de Angel Carrasco Perera.