



Roj: **SAP O 2288/2026 - ECLI:ES:APO:2026:2288**

Id Cendoj: **33044370012026100359**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Oviedo**

Sección: **1**

Fecha: **12/06/2026**

Nº de Recurso: **463/2025**

Nº de Resolución: **417/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **JAVIER ANTON GUIJARRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

AUD.PROVINCIAL SECCION PRIMERA

OVIEDO

SENTENCIA: 00417/2026

Modelo: N30090 SENTENCIA JUICIO VERBAL UN SOLO MAGISTRADO

C/ CARLOS LÓPEZ OTÍN, 3 - 3ª 33005 OVIEDO

Teléfono:985968728-29-30 **Fax:-**

Correo electrónico:audiencia.s1.oviedo@asturias.org

Equipo/usuario: YSB

N.I.G.33026 41 1 2024 0000304

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000463 /2025

Juzgado de procedencia:PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de GRADO

Procedimiento de origen:JVB JUICIO VERBAL 0000176 /2024

Recurrente: Jacobo

Procurador: ANTONIO ALVAREZ ARIAS DE VELASCO

Abogado: **JESÚS MARTÍNEZ JUNCEDA**

Recurrido: Lorenza , Pedro Enrique , DIRECCION000 C.B. , Rogelio

Procurador: CARMEN HORTAL DIEZ DE TEJADA, CARMEN HORTAL DIEZ DE TEJADA , CARMEN HORTAL DIEZ DE TEJADA ,

Abogado: MONICA OVIEDO MENENDEZ, MONICA OVIEDO MENENDEZ , MONICA OVIEDO MENENDEZ ,

S E N T E N C I A

RPL 463/25

Ilmo Magistrado Sr:

JAVIER ANTON GUIJARRO

En OVIEDO, a doce de junio de dos mil veintiséis.

VISTO en grado de apelación por el Ilmo. Sr. D. JAVIER ANTON GUIJARRO, Magistrado de esta Sección 001, de la Audiencia Provincial de OVIEDO, en turno de Magistrado unico, los Autos de JUICIO VERBAL 0000176 /2024, procedentes del PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de GRADO, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000463 /2025, en los que

aparece como parte apelante, Jacobo, representado por el Procurador de los tribunales, D. ANTONIO ALVAREZ ARIAS DE VELASCO, asistido por el Abogado D. **JESÚS MARTÍNEZ JUNCEDA**, y como parte apelada, Lorenza, Pedro Enrique Y DIRECCION000 C.B., representados por el Procurador de los tribunales, D^a. CARMEN HORTAL DIEZ DE TEJADA, asistidos por el Abogado D^a. MONICA OVIEDO MENENDEZ, y Rogelio, que se encuentra en situación de rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Se aceptan los antecedentes de hecho de la Sentencia apelada.

SEGUNDO.- PLAZA Nº 2 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA de GRADO dictó Sentencia en fecha 23 de abril de 2025 en los autos referidos con cuyo fallo es del tenor literal siguiente:

"Que desestimando la demanda interpuesta a instancia de Jacobo, representado por el procurador don Antonio Álvarez Arias de Velasco, frente a Lorenza, Pedro Enrique, DIRECCION000, C.B., representados por la procuradora doña Carmen Hortal Tejada y frente a Rogelio, en rebeldía procesal, absuelvo a los demandados de todos los pedimentos aducidos de contrario. Se condena en costas a la demandante."

TERCERO.-Notificada la anterior Sentencia a las partes, se interpuso recurso de apelación ante esta Sección Primera de la Audiencia Provincial y previos los traslados ordenados la parte apelada, Lorenza, Pedro Enrique Y DIRECCION000 C.B., formuló escrito de oposición, no habiendo estimado necesario la celebración de vista y quedando los autos conclusos para la resolución del recurso.

CUARTO.-En la tramitación del presente Recurso se han observado las prescripciones legales.

Vistos,siendo Magistrado conocedor del asunto el Ilmo. Sr. D. Javier Antón Guijarro.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO:Planteamiento de la cuestión litigiosa en la primera instancia

i) D^a Catalina y D. Justiniano, casados en comunidad de gananciales, eran propietarios del inmueble sito en la DIRECCION001, Grado, Asturias

ii) Tras su fallecimiento, sus herederos D^a Lorenza, D. Pedro Enrique y D. Rogelio, firmaron un contrato de mediación inmobiliaria en fecha 8 de enero de 2024 con " DIRECCION000, C.B." con la finalidad de publicitar y vender la finca

iii) Don Jacobo firmó con " DIRECCION000, C.B." en fecha 10 enero 2024 un documento en el que se exponía que el primero estaba interesado en la adquisición de un inmueble para usarlo como vivienda habitual, sito en la DIRECCION001, Grado, Asturias

iv)En la estipulación previa de dicho documento se expone que *"La eficacia y efectos de este contrato se hayan condicionados y, por lo tanto demorados hasta que los propietarios del bien inmueble que es objeto del mismo lo ratifiquen y lo suscriban en el plazo de los cuatro días siguientes a la fecha señalada en el mismo, que se entenderá llevado a efecto si no hay comunicación en sentido contrario por LA ESTRELLA grupo inmobiliario al CLIENTE. Si en dicho plazo los propietarios del inmueble no ratifican este contrato, el mismo quedará sin ningún valor, ni efecto, obligándose LA ESTRELLA grupo inmobiliario a la devolución de las cantidades entregadas por el CLIENTE dentro de los tres días siguientes al transcurso del plazo mencionado."*

v) Don Jacobo entregó a la firma de dicho documento la cantidad de 3.000 euros, disponiendo la estipulación tercera que *"La cantidad de tres mil euros se entrega en concepto de arras penitenciales según se regula en el artículo 1.454 del Código Civil. Si el cliente comprador desistiese de este contrato o no otorgase la escritura pública de compraventa en el plazo establecido, perderá a favor de los vendedores la totalidad aquí entregada"*

vi) La estipulación primera del documento dispone que *"El precio de la futura compraventa queda establecida en la cantidad de veinticinco mil euros (25.000€) impuestos excluidos y la misma se formalizará en escritura pública otorgada ante Notario en el plazo máximo de 45 días desde la ratificación por la propiedad"*.

vii) Con fecha 5 marzo 2024 la intermediaria " DIRECCION000, C.B." remitió al comprador un documento de ratificación de la operación por parte de la propiedad

Don Jacobo presenta demanda de juicio verbal frente a " DIRECCION000, C.B.", Doña Lorenza, Don Rogelio y Don Pedro Enrique, en la que solicita con carácter principal la declaración de "nulidad del contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 10 de enero de 2024, por vicio en el consentimiento, por falta de poder suficiente y por haberse excedido los cuatro días para la ratificación por los propietarios", todo ello con las

restituciones correspondientes. Con carácter subsidiario se solicita *"En el caso que su señoría considere que el contrato no fuese nulo, declare la resolución del contrato privado de promesa de compraventa, de fecha 10 de enero de 2024, por incumplimiento contractual grave de los demandados, al haberse excedido del plazo pactado de cuarenta y cinco días para poder formalizar la compraventa ante notario y la existencia de vicios ocultos. Habiendo lugar a la devolución de la cantidad en concepto de arras duplicada"*. Se alega por el demandante que el documento impugnado no fue ratificado por la parte vendedora hasta el 5 marzo 2024 (dos meses después). Se alega asimismo que en el contrato de mediación inmobiliaria firmado por la propiedad con " DIRECCION000 , C.B." no se incluye facultad alguna para firmar un contrato de promesa de venta; que el inmueble era propiedad de una herencia yacente que no había sido aceptada, lo que impidió que se pudiera formalizar la escritura de compraventa en el plazo de 45 días que había sido estipulado en el contrato, y ello por causa imputable a la vendedora; la existencia de vicios ocultos que no estaban a simple vista sino en sitios recónditos, como grietas en los techos, yeso caído y corrosión en la armadura.

La Sentencia de 23 abril 2025 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado en el Juicio Verbal 176/202 desestima la demanda al rechazar todos los vicios invalidantes del contrato que se hacen valer en el escrito de demanda.

En el recurso de apelación presentado por Don Jacobo se alega primeramente que el supuesto documento de ratificación de la operación por parte de la propiedad carece de fecha, habiendo sido además remitido tardíamente por la agencia al cliente, lo que impide mantener la validez del contrato de arras. Se continúa alegando que no existía mandato expreso de la propiedad para que la agencia pudiera celebrar el contrato de arras, que se ocultó el hecho de que la herencia a la que pertenece la vivienda todavía no había sido aceptada, lo que impedía cumplir con el plazo contractual de 45 días para elevar la compraventa a escritura pública, y finalmente que el mal estado del inmueble debe conducir a la resolución del contrato.

SEGUNDO: Por lo que respecta al motivo del recurso en el que se insiste en negar validez al contrato habida cuenta que el documento de ratificación del documento de arras carece de fecha (doc. nº 8 demanda), unido a la respuesta tardía por parte de la agencia (doc. nº 9 demanda), semejante planteamiento está abocado al fracaso. En la estipulación previa del documento de arras lo que se contiene es primeramente una medida dirigida a asegurar que la operación firmada por la agencia inmobiliaria gozaba de la autorización de su mandante, seguida de otra dirigida a proteger el interés del adquirente. Mediante la primera se introduce una condición suspensiva (art. 1113 C.Civil) que hace depender la eficacia del contrato de su ratificación y firma por parte de la propiedad del inmueble dentro del plazo de los cuatro días siguientes al 10 enero 2024, y mediante la segunda se presume que dicha ratificación habrá tenido lugar si no existe comunicación en sentido contrario dirigida por la agencia al cliente. Lo ocurrido en este caso fue que la agencia, ante la insistencia del cliente, remitió un correo el 5 marzo 2024 confirmando que la operación había sido efectivamente ratificada por la propiedad, acompañando un documento de firmado por los propietarios que carece de fecha. Lo que no puede pretender el cliente en la demanda que ahora nos ocupa es tratar de utilizar una estipulación contractual que fue redactada precisamente para protegerle -se presume la aceptación si en el plazo de cuatro días no se le comunica lo contrario- para tratar de restar validez al contrato alegando que nada se le dijo hasta casi tres meses después, pues con ello se está invocando el contenido de una cláusula con una finalidad diferente a aquella para la que fue redactada.

Las anteriores consideraciones hacen decaer asimismo los motivos del recurso en los que se alega que la agencia inmobiliaria no tenía el mandato expreso de la propiedad para celebrar el contrato de arras, lo que a su juicio invalida la operación. El art. 1727 C.Civil contempla la posibilidad de que el mandante ratifique expresa o tácitamente lo realizado por el mandatario, y nuestra jurisprudencia ha venido admitiendo la posibilidad de suplir la falta de apoderamiento previo por la ratificación, siempre que resulte de actos que impliquen necesariamente la intención de obligarse. Así la STS 439/1987, de 3 julio, declara *"el mandato expreso aludido en el párrafo segundo del artículo 1.713 del Código Civil es perfectamente conciliable con las dos formas de exteriorización de tal negocio jurídico previstas en el artículo 1.710 del propio Código (sentencias de 10 de julio de 1935 , 13 de junio de 1944 , 26 de noviembre de 1960 y 28 de octubre de 1963) y que el artículo 1.713 al hablar en su segundo párrafo de mandato expreso se refiere más bien al mandato especial y, por tanto, no excluye la posibilidad de que aun dentro de la esfera de actos de riguroso dominio pueda ser suplida la falta de apoderamiento previo por la ratificación (sentencia de 7 de julio de 1944) , sancionando la sentencia de esta propia Sala de 2 de junio de 1981 que el mandato tácito ha de derivar de actos que impliquen necesariamente de un modo evidente y palmario la intención de obligarse, debiendo acreditarse en debida forma las facultades conferidas al mandatario, lo que es cuestión de hecho reservada a la apreciación del Tribunal sentenciador en la instancia, apreciación que sólo es dable desvirtuar acusando error en la valoración de la prueba, resaltando, por último, la sentencia de 5 de abril de 1950 , en interpretación de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 1.727 del Código Civil , que la ratificación tácita tiene lugar cuando el mandante sin hacer uso de la acción de nulidad por él ejercitable, acepta en su provecho los efectos de lo ejecutado sin su autorización, poniendo con*

ello de manifiesto su consentimiento concordante con el del tercero, pronunciándose en el mismo sentido las Ss de 10 de octubre de 1963 y 10 de mayo de 1984 ".

Debe ser asimismo rechazado el motivo del recurso en el que se sostiene que la herencia a la que pertenecía el inmueble todavía no había sido liquidada cuando se firmó el documento de arras, lo que imposibilitó cumplir el plazo de 45 días para elevar la operación de compra a escritura pública. Como acertadamente señala la Juez en la Sentencia apelada, la firma de la escritura estaba inicialmente prevista para el día 22 enero 2024, dentro del plazo previsto en el contrato, habiendo sido el propio comprador quien decidió cambiar la Notaría en la que se había de hacer la firma (whatsapp al doc. nº 10 demanda y testifical de la agencia inmobiliaria), lo que impide apreciar un incumplimiento imputable a la parte vendedora.

Finalmente debe ser desestimado el motivo del recurso en el que se alude al mal estado del inmueble no detectable en la publicidad. En esta materia constituye doctrina jurisprudencial constante que no cualquier incumplimiento, en el sentido de falta de identidad cualitativa, cuantitativa o circunstancial de lo ejecutado con lo debido, es suficiente para resolver una relación de obligación sinalagmática, pues para ello ha de tratarse de un incumplimiento esencial (vid. STS 824/2022, de 23 noviembre), y en este caso es claro que las deficiencias de la vivienda que aparecen descritas en la demanda (se habla de defectos que no estaban a simple vista sino en sitios recónditos, como grietas en los techos, yeso caído y corrosión en la armadura), además de no haber resultado debidamente demostradas, carecen de entidad suficiente para fundamentar un incumplimiento resolutorio.

TERCERO: De conformidad con lo dispuesto en el art. 398 LEC procede imponer a la parte apelante las costas de esta alzada.

Vistos, con los citados, los restantes preceptos de aplicación, dicto el siguiente

FALLO

Que desestimando el recurso de apelación formulado por Don Jacobo frente a la Sentencia de 23 abril 2025 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Grado en el Juicio Verbal 176/202, debemos acordar CONFIRMARLA con imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada.

Dese al depósito constituido para recurrir el destino legal que corresponda.

MODO DE IMPUGNACIÓN: Contra esta resolución no cabe recurso alguno.

Así, por esta Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.