

## PRUEBAS DE ESPECIALIZACIÓN EN EL ORDEN CIVIL

### PRUEBAS OBJETIVAS, PRIMERA PARTE

#### Indicaciones

*La prueba objetiva consiste en la redacción de una sentencia de apelación sobre el supuesto práctico que se plantea a continuación.*

*El/la aspirante podrá tener por alegados y probados o no probados determinados hechos que considere relevantes o pertinentes para su decisión (y también fechas de resoluciones y otros datos análogos) aunque no se haga referencia a ellos en el supuesto práctico planteado, siempre que tengan carácter complementario y de ello no resulte una incoherencia con dicho supuesto práctico. Podrá, igualmente, sin otro límite que su buen criterio, subsanar lagunas o confusiones padecidas en este.*

*Se ha omitido la cita de preceptos legales y precedentes jurisprudenciales. Se tendrán en consideración y podrán suponerse alegados por las partes aquellos que el/la aspirante considere oportunos para la redacción de la sentencia, siempre que de ello no resulte una incoherencia con la descripción del supuesto práctico.*

*La demanda y el recurso se suponen correctamente planteados, sin más problemas procesales que los alegados por las partes.*

*La redacción de la sentencia de apelación deberá comprender únicamente los fundamentos de Derecho y el fallo.*

*En los fundamentos de Derecho se argumentará y resolverá sobre todas las cuestiones que aparecen marcadas con tres asteriscos (\*\*\*) y resaltadas en cursiva. En el caso de que la estimación de alguna excepción o la resolución de alguna cuestión de carácter previo impida la resolución de alguna o algunas de las cuestiones planteadas, se argumentará sobre cada una de estas en términos dialécticos, para la hipótesis de que la excepción o cuestión previa no hubiera sido, respectivamente, estimada o resuelta del modo en que lo haya sido.*

#### Supuesto práctico

- A) D. Wolfgang Erhard, de nacionalidad alemana, presentó demanda el 27 de enero de 2005 ante los juzgados de Primera Instancia de Palma de Mallorca.

En la demanda se formulaba acción reivindicatoria y, subsidiariamente, de cumplimiento de contrato contra D. Günther Laubner.

Los hechos en que se fundaba la demanda eran los siguientes:

- El 2 de abril de 2004 el demandante D. Wolfgang Erhard había adquirido mediante compraventa una finca, que se describía, llamada "S'Aigo", sita en el término municipal de Palma de Mallorca. El vendedor, que aparecía como propietario de la finca en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca, era D. Günther Laubner, de nacionalidad alemana.

- La compraventa se había formalizado en escritura pública, cuya copia autorizada se aportaba con la demanda, otorgada ante un notario en Alemania.

- En la escritura constaban las siguientes cláusulas: (i) Los contratantes, ambos de nacionalidad alemana, sometían el contrato al Derecho español. (ii) El comprador vendía "S'Aigo" al vendedor, libre de todo gravamen. (iii) La parte vendedora declaraba haber recibido en el acto la suma de 500.000 € como primera parte del precio. (iv) D. Wolfgang Erhard debía entregar el resto del precio (800.000 €) en 12 plazos bimensuales.

- En la escritura no se decía nada sobre la entrega de la finca.

- La compraventa no había podido ser inscrita inicialmente en el Registro de la Propiedad, por considerar el registrador que no cabía la inscripción de una escritura autorizada por un notario alemán y que, por otra parte, no había existido transmisión de la propiedad, pues solo constaba el título y no el modo. La calificación negativa del registrador había sido objeto de recurso gubernativo ante la DGRN y había sido anulada en resolución dictada transcurridos 4 meses desde su interposición, cuya ejecución había sido suspendida. La parte demandada (D. Günther Laubner) había interpuesto demanda solicitando la anulación de esta resolución. El demandante, D. Wolfgang Erhard, solicitaba que, en la medida en que la cuestión planteada en este último proceso tuviera trascendencia para la resolución del pleito, se resolviera prejudicialmente por el Juzgado.

B) Como consecuencia de ello, en la demanda se solicitaba que:

- Se declarase que la finca era propiedad del demandante, D. Wolfgang Erhard.

- Se condenase al demandado D. Günther Lauber a su entrega, con las rentas y frutos percibidos y con aquellos que el comprador, que tenía intención de instalar en la finca un negocio turístico,

hubiera podido percibir desde la fecha del contrato, que deberían fijarse en ejecución de sentencia o, en su caso, en un nuevo proceso mediante demanda independiente.

– Subsidiariamente, se condenase a D. Günther Laubner al cumplimiento del contrato mediante la entrega de la finca al demandante D. Wolfgang Erhard y una cantidad por daños y perjuicios cifrada en el importe del alquiler de la finca de similares características desde el momento de la fecha del contrato, que cifraba en 100.000 €, más una suma que solicitaba que se fijase en ejecución de sentencia, o en su caso, mediante una nueva demanda, por daños morales por los conceptos de: (i) pérdida de disfrute de la finca durante el período comprendido desde la fecha de la escritura hasta el momento en que tuviera lugar la entrega; (ii) trastornos psíquicos padecidos por la esposa de D. Wolfgang Erhard, a consecuencia de reiteradas crisis de ansiedad generadas por el incumplimiento de la entrega de la finca. La esposa del demandante había necesitado asistencia profesional, con los consiguientes sufrimientos y gastos terapéuticos.

En el suplico se añadía lo siguiente: "Todo ello con las consecuencias registrales oportunas".

C) En la contestación a la demanda se alegaban los siguientes hechos:

– El comprador D. Wolfgang Erhard había incumplido su obligación de pago del resto del precio, pues solo había consignado judicialmente el primer plazo el 5 de junio de 2004, con un retraso de 35 días. Esta circunstancia había determinado la resolución del contrato, que se haría valer mediante reconvencción.

– Como consecuencia de ello, el 31 de mayo de 2004 el vendedor D. Günther Laubner había vendido parte de la finca, por el precio de 1.300.000 €, satisfechos al contado, con posterioridad a la venta a que se refería la demanda, a un tercero, el cual había tomado posesión de la parte correspondiente.

– Asimismo, el mismo día, el vendedor había cedido, mediante contrato, el derecho de superficie sobre el resto de la finca en favor de un tercero, el cual había iniciado la construcción de un garaje.

– Estas escrituras se habían inscrito en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca y las respectivas inscripciones estaban subordinadas a anotaciones preventivas en relación con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la demanda interpuesta contra ella.

D) En la contestación a la demanda formulada por la representación de D. Günther Laubner se formulaban las siguientes excepciones y motivos de oposición:

- Falta de litis consorcio pasivo necesario, por cuanto la acción debía haberse dirigido también contra el segundo comprador y contra el adquirente del derecho de superficie.
  - Litispendencia, por hallarse pendiente de demanda civil la resolución de la Dirección General de los Registros sobre anulación de la calificación negativa del registrador y no ser procedente resolver la cuestión, de la que dependía la resolución del proceso, como prejudicial.
  - Nulidad de la escritura de compraventa por haber sido emitida por un notario alemán con referencia a un inmueble situado en España o, en su defecto, invalidez de la escritura en España por no haber sido convalidada por un notario u organismo español.
  - Negación del derecho de propiedad del que sea titular el comprador D. Wolfgang Erhard, por falta de modo.
  - Omisión en la demanda de la pretensión de rectificación del Registro de la Propiedad, en el que aparece como dueño el vendedor D. Günther Laubner.
  - Excepción de contrato incumplido, como consecuencia del retraso en el abono del primer plazo del contrato.
- E) El demandado D. Günther Laubner formuló asimismo reconvencción, solicitando que, en caso de que no se estimara la nulidad, se declarara resuelto el contrato de compraventa. En ella se hacían constar los siguientes hechos:
- Como consecuencia del incumplimiento de la obligación del pago del precio, se había comunicado fehacientemente la resolución del contrato al comprador D. Wolfgang Erhard.
  - La resolución del contrato se había comunicado por medio de burofax recibido el día 4 de junio de 2004.
- F) El demandante se opuso a la reconvencción fundándose en que:
- No hubo incumplimiento de contrato, pues el retraso en el pago del primer plazo fue debida a los obstáculos que opuso el vendedor D. Günther Laubner a recibir el precio, el cual había sido oportunamente consignado a su disposición.
  - El incumplimiento no tuvo entidad suficiente para fundamentar la resolución.
  - La consignación se hizo al día siguiente del requerimiento por medio de burofax, por lo que el requerimiento de pago fue atendido.

– El requerimiento por burofax no cumple los requisitos exigidos legalmente.

– El vendedor D. Günther Laubner había actuado dolosamente, pues se había negado al recibo del primer plazo con el fin de obtener un precio más elevado y mejores condiciones que le ofrecía un tercero para la compra de la finca, obligando a la consignación judicial.

G) El Juzgado de Primera Instancia en la sentencia:

– Apreció en sentencia la falta de litis consorcio pasivo necesario (en la audiencia previa se había reservado la decisión sobre esta cuestión).

– Aun así, hizo consideraciones sobre la valoración de la prueba, considerando, en general, probados los hechos alegados por las partes.

– En la relación de hechos probados hacía constar que el vendedor había actuado dolosamente, pues había obstaculizado el recibo del primer plazo para obtener el precio más elevado y la mejores condiciones que le ofrecía un tercero para la compra de la finca.

– Sin embargo, no consideraba probada la existencia de un trastorno psíquico en la esposa del demandante. Razonaba que el informe pericial no era suficientemente demostrativo de que los trastornos padecidos tuvieran una relación causal con la falta de entrega de la finca.

H) La parte demandante recurrió en apelación. Ambas partes mantuvieron sus respectivas posiciones sostenidas en la primera instancia.

I) El recurso de apelación interpuesto por la parte demandante (D. Wolfgang Erhard) se fundó en:

*\*\*\* indebida apreciación de la excepción de falta de litis consorcio pasivo necesario.*

Solicitaba que, desestimada esa excepción, se revocase la sentencia recurrida y se estimase la demanda en los términos solicitados en la primera instancia.

J) La parte demandada (D. Günther Laubner) se opuso al recurso planteando las siguientes cuestiones para el caso de que no se estimara procedente la excepción de litis consorcio pasivo necesario:

*\*\*\* Litispendencia, por hallarse pendiente de demanda civil la anulación de la negativa a inscribir por parte del registrador de la Propiedad.*

\*\*\* *Nulidad de la escritura de compraventa por haber sido emitida por un notario alemán con referencia a un inmueble situado en España, o ineficacia en España por no haber sido convalidada por notario u organismo español, de acuerdo con la calificación del Registro de la Propiedad, lo sostenido en la demanda contra la Dirección General de los Registros y del Notariado y la doctrina seguida en otras resoluciones de la misma Dirección General.*

\*\*\* *Negación del derecho de propiedad por parte del comprador, por falta de modo, de acuerdo con la calificación del Registro de la Propiedad, lo sostenido en la demanda contra la Dirección General de los Registros y del Notariado y la doctrina seguida en otras resoluciones de la misma Dirección General.*

\*\*\* *Omisión en la demanda de la pretensión de rectificación de la inscripción registral, en la que aparece como dueño el vendedor.*

\*\*\* *Excepción de contrato incumplido, como consecuencia del retraso en el abono del primer plazo del resto del precio.*

\*\*\* *Improcedencia del abono de los frutos percibidos y que el comprador hubiera podido percibir.*

\*\*\* *Improcedencia de fijar el importe de las rentas y frutos y daños morales en ejecución de sentencia, por hallarse prohibido por la ley procesal.*

\*\*\* *Falta de prueba de los daños morales consistentes en los trastornos psicológicos del cónyuge del demandante, de acuerdo con la valoración realizada en la primera instancia.*

\*\*\* *Subsidiariamente, improcedencia del abono de daño morales, por tratarse de un contrato de naturaleza patrimonial.*

K) Durante la deliberación, al examinar la prueba practicada en la instancia, la Sala de apelación consideró adecuada la valoración probatoria hecha por el juez, excepto en el punto relativo a los daños morales por trastornos psíquicos (que el juez no había considerado probados). En este punto, en efecto, la mayoría de la Sala opinaba que era más aceptable considerar que se había probado la relación de causalidad entre los trastornos psicológicos sufridos por la esposa del demandante y la falta de entrega de la finca, pero reconocía que la valoración hecha por el Juzgado no era ilógica ni arbitraria. El/la ponente debía razonar y resolver en congruencia con estas apreciaciones.