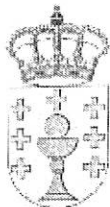




ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

RECIBIDO

Por ANTIGONA LOPEZ FERNANDEZ fecha 17:03 , 27/11/2018

**AUD.PROVINCIAL SECCION N. 1
LUGO**

N10250
PLAZA AVILÉS S/N
Téno.: 982294835 Fax: 982294834
N.I.C. 27065 41 1 2010 0190946
ROLLO: RFL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000020 /2018
Juzgado de procedencia: XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.1 de VILALBA
Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000409 /2010
Recurrente:
Procurador:
Abogado: ,
Recurrido:
Procurador: ANTIGONA LOPEZ FERNANDEZ, , ANTIGONA LOPEZ FERNANDEZ
Abogado: XOSE MANUEL FERNANDEZ VARELA, , XOSE MANUEL FERNANDEZ VARELA

SENTENCIA N° 389/2.018

Ilmos Magistrados-Jueces Sres/as.:
DON JOSÉ ANTONIO VARELA AGRELO
DOÑA MARIA ZULEMA GENTO CASTRO
DON DARIO ANTONIO REIGOSA CUBERO

En LUGO, a veintiséis de noviembre de dos mil dieciocho

VISTO en grado de apelación ante esta Sección 001, de la Audiencia Provincial de LUGO, los Autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000409/2010, procedentes del XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.1 de VILALBA, a los que ha correspondido el Rollo RECURSO DE APELACION (LECN) 0000020/2018, en los que aparece como parte apelante,

representados por el Procurador de los tribunales, Sr. _____ asistido por el Abogado SR. _____ y como parte apelada,

representados por la Procuradora de los tribunales, Sra. ANTIGNA LÓPEZ FERNÁNDEZ, asistido por el Abogado D. XOSE MANUEL FERNÁNDEZ VARELA, e :

en rebeldía procesal, sobre declaración validez documento privado compraventa derechos hereditarios, siendo el Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. DARIO ANTONIO REIGOSA CUBERO.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el XDO.1A.INST.E INSTRUCCIÓN N.1 de VILALBA, se dictó sentencia con fecha 31 de mayo de 2016, en el procedimiento RECURSO DE APELACION (LECN) 0000020/2018 del que dimana este recurso.

SEGUNDO.- La expresada sentencia contiene en su fallo el siguiente pronunciamiento: **ESTIMO LA DEMANDA** formulada POR D [redacted] contra [redacted];

en consecuencia:== 1º.-Declaro civilmente y valido y eficaz el documento de fecha 3 de julio de 2000, formalizado en La Habana entre [redacted] como vendedor y [redacted] como comprador, a los efectos de

transmitir los derechos hereditarios que al primero le correspondían en la herencia de su tío [redacted], por consiguiente la propiedad de las parcelas que a [redacted] le correspondieron en la división de la finca

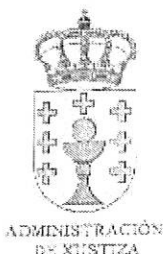
señalada en los números primero y segundo de la demanda, y a resultas del Procedimiento Ordinario nº 256/2002 y del Procedimiento Ejecutivo nº 172/3003 del Juzgado de 1ª Instancia de Villalba.==2º.- Declaro nulo y sin efecto alguno el contrato de venta formalizado en documento público, de 7 de febrero de 2006, entre [redacted] y [redacted]

consiguiente nulidad de inscripción en el Registro de la Propiedad de Villalba causada en méritos de la indicada escritura, ordenándose la cancelación de dicha inscripción - una vez firme la presente resolución-.== 3º.- Se condena a [redacted] a estar

y pasar por los anteriores pronunciamientos y a dejar expeditas las parcelas que a [redacted] le correspondieron en los actos de división expresados a favor el demandante.== Impongo a los codemandados [redacted] las costas procesales generadas por las pretensiones contra ellos dirigidos por la parte demandante.== No impongo a ninguna de las partes el pago de las costas procesales generadas por las pretensiones dirigidas por la demandante contra los demandados [redacted] -en

rebeldía- (D [redacted]). Que ha sido recurrido por [redacted]

y [redacted]



TERCERO.- Elevadas las actuaciones a esta Audiencia Provincial para la resolución del recurso de apelación interpuesto, se formó el correspondiente Rollo de Sala, y personadas las partes en legal forma, señalándose la audiencia del día 21 de noviembre de 2018, a las 10,30 horas, para que tuviera lugar la deliberación, votación y fallo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, en cuanto no contradigan lo que a continuación se expone.

PRIMERO.- Interpone recurso de apelación Don Jesús Pico Carracedo, en el que, tras un resumen de los hechos y de la sentencia, señala que el actor no adquirió nunca la finca y que no existió "traditio"; que el apelante tenía autorización para la autocontratación que el poder reconoce; que la protección registral que invocó es la del artículo 38 LH; que actuó con buena fe civil y con buena fe hipotecaria, y que satisfizo puntualmente el precio de la finca. Analiza las manifestaciones de la viuda de Don en las comisiones rogatorias. Señala también el recurrente que en la compraventa de 3 de julio de 2000 existe precio vil y que el actor actuó con evidente dolo civil, dolo que produjo un error que ha de calificarse de obstativo. Hace referencia a las costas impuestas en la sentencia. Solicita, en definitiva, por las razones que expone, la desestimación de la demanda, con imposición de las costas de instancia al actor.

SEGUNDO.- Pues bien, consideramos, tras un análisis de todo lo actuado, incluido el visionado del CD de la vista, que el recurso planteado no puede ser acogido.

En la demanda se solicitaba la declaración de validez y eficacia del documento de 3 de julio de 2000 formalizado entre el actor y Don de transmisión de los derechos hereditarios que a este último le correspondían en la herencia de . Se instaba asimismo la declaración de nulidad del contrato de venta formalizado en documento público el 7 de febrero de 2006 entre el citado Don y el apelante y esposa.

Pues bien, en relación con la primera de las pretensiones ejercitadas en la demanda, un nuevo análisis de lo actuado lleva la Sala a compartir plenamente la valoración probatoria y los razonamientos jurídicos de la sentencia, con base a los cuales la juzgadora declaró la validez y eficacia del citado

documento de 3 de julio de 2000 formalizado entre el actor y Don

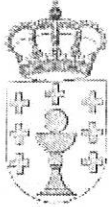
Efectivamente, poco podemos añadir a los acertados argumentos de la sentencia, los cuales damos en todo caso por reproducidos.

Dicho contrato de 3 de julio de 2000 resulta válido y eficaz. Existe certeza sobre su fecha; la firma plasmada en el mismo pertenece a Don como se puso de manifiesto con la pericial caligráfica aportada; se abonó el precio pactado, tal como viene a desprenderse de las manifestaciones a medio de comisión rogatoria tanto de Don el 23 de marzo de 2004 (en que no niega la entrega del dinero) como de su viuda; concurrió voluntad de las partes contratantes y también entrega o "traditio", como así explica respecto de esta última la juzgadora, en un riguroso análisis jurídico del concepto de "traditio", con referencia doctrinal a la creación de un signo exterior de reconocibilidad de la traslación del dominio, del cual la entrega no sería más que una especie, haciendo también referencia la sentencia a distintas formas de "traditio" así como al artículo 1.464 del Código Civil, precepto que dispone que "respecto de los bienes incorporales, regirá lo dispuesto en el párrafo 2.º del artículo 1.462. En cualquier otro caso en que éste no tenga aplicación se entenderá por entrega el hecho de poner en poder del comprador los títulos de pertenencia, o el uso que haga de su derecho el mismo comprador, consintiéndolo el vendedor". En nuestro caso consta la exhibición por el actor de su título de propiedad en el procedimiento de división de herencia nº 127/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Vilalba ante los demás herederos, incluido el ahora apelante y el propio vendedor, que ninguna acción impugnatoria consta que ejercitaran en relación con el citado documento de 3 de julio de 2000, exhibición y uso de este documento en aquel procedimiento de división de herencia por parte del actor apelado que consideramos que pone de manifiesto la existencia y realidad de la "traditio".

La juzgadora también analiza la naturaleza jurídica del documento de 3 de julio de 2000, cuya interpretación también compartimos, descartando que nos encontremos ante un derecho de adquisición preferente sometido a plazo de ejercicio, como así se venía sin embargo a sostener en la contestación a la demanda, y sin que reste validez alguna al contrato la circunstancia de que el mismo no haya sido elevado a escritura pública, lo que en nuestro ordenamiento jurídico no tiene eficacia constitutiva salvo en aquellos supuestos que taxativamente se establece en la ley.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Tampoco podemos hablar de la concurrencia de dolo civil o error obstativo, lo que no se ha acreditado.

Recuerda la STS nº 18, de 2 de febrero de 2016, que "sobre el error obstativo, es clara la sentencia de 22 diciembre 1999 que expresa: «...El error obstativo es un caso de falta de coincidencia entre voluntad y declaración, en el negocio jurídico, con la característica de que tal desacuerdo es inconsciente y, como consecuencia, excluye la voluntad interna real y hace que el negocio jurídico sea inexistente ...artículo 1266 se refiere al error vicio y aquí nos hallamos ante un error obstativo; el ámbito de esta norma lo concreta el artículo 1300: sólo se aplica al contrato que reúne todos los elementos (consentimiento, objeto y causa), es decir, a aquél en que ha habido error en la voluntad (error vicio) y no error en la declaración (error obstativo), aquél provoca la anulabilidad (por el vicio), éste la inexistencia (por la falta de uno de los elementos)»".

En el supuesto sometido a nuestra análisis, consideramos que no concurre prueba suficiente que permita tener por probado lo que afirma el recurrente de que el actor actuó con dolo civil que produjo un error obstativo, lo que no ha quedado acreditado, no constando tampoco, como ya señalamos, que por parte del transmitente Don [] o sus herederos se haya ejercitado al respecto acción alguna en relación con el contrato de 3 de julio de 2000 que venimos analizando, habiendo además de indicarse, ante las alegaciones del recurso atinentes al precio, que es reiterada la jurisprudencia en el sentido de que la justicia del precio no es requisito esencial de la compraventa. Como indica la STS nº 207, de 23 de febrero de 2007, "ni siquiera es requisito del contrato que el precio -elemento del mismo- sea justo; si lo era en el Derecho romano que permitía la acción de rescisión por laesio enormis, pero el Código civil en este extremo siguió el criterio germánico ya recogido en el Proyecto de 1851; no exige que el precio sea justo, sino es el que han pactado las partes al amparo del principio de autonomía de la voluntad prescindiendo del valor real de la cosa (así lo dicen las sentencias de 19 de abril de 1990, 16 de mayo de 1990, 20 de julio de 1993, 13 de diciembre de 1996, 5 de marzo de 1997)."

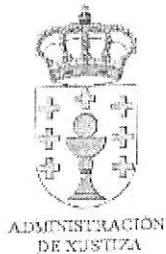
En definitiva: ha de ser proclamada la validez y eficacia del documento de 3 de julio de 2000, como así hizo la juzgadora, cuya decisión, por lo tanto, ha de verse confirmada.

Y en cuanto al contrato de 7 de febrero de 2006 formalizado en documento público, sí asiste la razón al

apelante en cuanto a que el poder otorgado al mismo el 15 de mayo de 2003 por Don si autorizaba la autocontratación. No obstante la nulidad de dicho contrato ha de ser proclamada pues compartimos con la juzgadora que nada se acreditó del pago de los 12.000 euros que como precio se fijó en aquel contrato y que la carga de la prueba al respecto le correspondía al apelante ex-artículo 217 LEC, falta de abono del precio al que ya hacía referencia el actor en su demanda (en concreto en el hecho 4º de su página 5ª), haciendo referencia también en su página 8ª (fundamento de derecho material segundo) a la simulación.

El precio, como es sabido, es un elemento objetivo del contrato de compraventa que se eleva a la categoría de causa del negocio oneroso para el vendedor, al ser la contraprestación que recibe a cambio de la entrega de la cosa, de acuerdo con el artículo 1.274 del Código Civil. En orden a la carga de la prueba ha tenido oportunidad de pronunciarse el Tribunal Supremo, que concluye que al ser la inexistencia del precio un hecho negativo, hace recaer la carga probatoria en el comprador, quien tiene la mayor facilidad de justificar su propio pago, circunstancia que con la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 ha alcanzado rango normativo en el artículo 217. También ha de descartarse que la mera referencia en la escritura al precio confesado pueda tenerse como prueba de que el precio ha sido abonado. La nulidad viene determinada por la inexistencia de causa, es decir, de precio, y además no cabe por la vía del artículo 1.310 del Código Civil la convalidación de un negocio jurídico inexistente por falta de causa, pues solo son confirmables los que reúnen los requisitos del artículo 1.261, y la falta de precio equivale a inexistencia de causa. Por lo tanto procede la nulidad del contrato de 7 de febrero de 2006 formalizado en documento público al ser el precio meramente confesado, y, por ello ficticio e inexistente, lo que, conforme una consolidada jurisprudencia del Tribunal Supremo (por todas sentencia de 19 de diciembre 1.998 y 26 de marzo de 1.997, con amplia cita de precedentes) determina la ausencia de causa, de conformidad con el art. 1.275, en relación con el art. 1.261.3º, ambos del C.Civil, y ello ya que el precio en los negocios de compraventa es elemento esencial para su plena validez, cuya realidad debe resultar constatada, es decir, darse precio efectivo.

La STS nº 54, de 11 de febrero de 2016 recuerda que "Es abundante la jurisprudencia sobre la simulación. Así, sobre la absoluta son las de 31 diciembre 1999, 6 junio 2000, 17 febrero 2005, 20 octubre 2005 sobre compraventa «en que no ha habido precio». Y la de 14 noviembre 2008 que dice: «...de la



falta real de precio en la compraventa «se deriva la consecuencia jurídica de simulación absoluta que implica la inexistencia del contrato por falta del elemento esencial de la causa (así, Sentencias de 30 octubre 1985, 16 abril 1986, 5 marzo 1987, 29 septiembre 1988, 16 junio 1989, 1 octubre 1990, 1 octubre 1991, 23 julio 1993, 16 marzo 1994)»; a lo que cabe añadir, con la sentencia de 13 marzo 1997, que la falta absoluta de causa no admite condicionante alguno «pues lo que no existe no puede generar consecuencia alguna de licitud o ilicitud».”.

Y la STS nº 826, de 21 de diciembre de 2009, señala que “La doctrina de esta Sala viene declarando de forma reiterada y uniforme que la inexistencia de precio determina la ausencia de causa y ocasiona la nulidad [rectius, inexistencia] del negocio, y que la simulación constituye una cuestión de hecho competencia de los Tribunales que conocen en instancia (SS., entre las más recientes, de 28 de septiembre de 2.006; 17 y 27 de abril, 14 de mayo y 5 de octubre de 2.007; 6 de febrero, 28 y 29 de mayo de 2.009)”.

Por lo tanto y como recuerda la citada STS nº 1080, de 14 de noviembre de 2008, de la falta real de precio en la compraventa se deriva la consecuencia jurídica de simulación absoluta que implica la inexistencia del contrato por falta del elemento esencial de la causa.

En definitiva: siendo claro que la inexistencia de precio determina la ausencia de causa y ocasiona la nulidad del negocio, sin posibilidad de sanación posterior, procede confirmar la declaración de nulidad que efectúa la sentencia del contrato de venta de 7 de febrero de 2006 formalizado en documento público.

En cualquier caso y con independencia de lo expuesto sobre que la inexistencia de precio determina la ausencia de causa y ocasiona la nulidad del negocio, indicaremos que la Sala comparte el análisis que efectúa la juzgadora en relación con el artículo 34 LH y acerca de la ausencia de buena fe del demandado apelante en tanto era cabal conocedor al tiempo del citado contrato de 7 de febrero de 2006 de la realidad del contrato privado de 3 de julio de 2000 y de su contenido, no tratándose por tanto de un tercero de buena fe a efectos de la protección registral, ausencia de buena fe que también impide tener por acreditado por su parte el pago del precio con base en la confesión efectuada por el apoderado en la escritura pública, debiendo ser recordado también el contenido del artículo 33 LH que señala que la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes.

El artículo 32 LH, en relación con el 34, protege al tercero al que alcanza la fe pública registral, en el sentido de que no puede afectarle lo que no aparece en el Registro de la Propiedad y puede tenerlo por inexistente o inoperante, en cuanto le perjudique. Sin embargo también es indiscutible que es preciso para este tercero el presupuesto de la buena fe, que en nuestro caso no concurre en el apelante, en tanto conocía la realidad y contenido del documento privado de 3 de julio de 2000, y esto significa que no tenía buena fe en su adquisición e inscripción en el Registro de la Propiedad a sabiendas de la anterior venta al actor, por lo que, a modo de conclusión, aquél que inscribió sin la concurrencia de la buena fe no deviene propietario frente al que compró anteriormente de buena fe en documento privado pese a que no inscribió en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, cuando el apelante adquirió a medio de la figura de la autocontratación, el objeto de la compra ya había sido vendido al actor en documento privado, concurriendo en esta adquisición del demandante título y modo, no estando además aquél protegido por la fe pública registral al carecer del presupuesto de la buena fe.

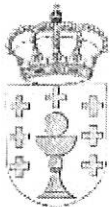
Resulta por ello de aplicación, respecto de la adquisición del apelante, el artículo 33 de la LH y no el artículo 34, ya que: primero, la adquisición no ha sido a título oneroso puesto que no consta que se haya pagado precio alguno por la compraventa; segundo, porque la compraventa del Sr. [] es nula por simulación absoluta por falta de precio; y, tercero, porque no existe buena fe por parte del comprador apelante, pues conocía perfectamente la realidad y contenido del documento privado del año 2000.

En cualquier caso y con independencia del análisis que hemos efectuado de los indicados preceptos hipotecarios, reiteramos que la inexistencia de precio determina la ausencia de causa y ocasiona la nulidad del negocio.

Añadir, por último, que si bien, como ya hemos indicado, en la demanda ya se hacía referencia a la falta de pago del precio y a la simulación, en cualquier caso hemos de tener presente también los principios *iura novit curia* y *da mihi factum, dabo tibi ius*, que permiten al Juez o Tribunal no ajustarse estrictamente a los argumentos jurídicos utilizados por las partes al motivar las sentencias, pudiendo apoyarse en razones de carácter jurídico distintas pero que conduzcan a la propia decisión de aceptar o rechazar las pretensiones cuestionadas.



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA



ADMINISTRACIÓN
DE JUSTICIA

Se confirma, por todo lo expuesto, la estimación de la demanda que efectúa la sentencia de instancia, sin perjuicio de lo que pasamos a indicar en relación con las costas.

TERCERO.- En cuanto a las costas, en el recurso de apelación se señala no entender qué es lo que quiere decir la sentencia cuando precisa que no se imponen las mismas a algunos de los demandados.

Consideramos innecesario el análisis de lo que señala el recurrente, pues la Sala cree que concurren motivos suficientes que justifican el que vayamos a apartarnos del criterio objetivo o del vencimiento en materia de costas, pues el supuesto analizado nos ha parecido complejo y generado dudas, tanto de hecho como de derecho, que creemos que justifican tal decisión, por lo que no vamos a efectuar una especial condena en costas en ninguna de las dos instancias respecto de ninguno de los litigantes (artículos 394 y 398 LEC).

~~VISTOS los artículos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,~~

FALLAMOS

SE **DESESTIMA** el recurso de apelación planteado por el Procurador Don , en nombre y representación de :

Se confirma íntegramente la sentencia de instancia, salvo en el extremo atinente a las costas, que se acuerda no efectuar un especial pronunciamiento.

Y sin efectuar tampoco una expresa imposición de las costas de la alzada.

Procédase a dar al depósito el destino previsto de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Decimoquinta de la L.O.P.J, si se hubiera constituido.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno, sin perjuicio de que pueda interponerse el recurso extraordinario por infracción procesal o de casación, si concurre alguno de los supuestos previstos en los artículos 469 y 477 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo caso el plazo para la interposición del recurso será el de veinte

días, debiendo interponerse el recurso ante este mismo Tribunal.

Así por esta nuestra sentencia, de la que en unión a los autos originales se remitirá certificación al Juzgado de procedencia para su ejecución y demás efectos, juzgando en segunda instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.