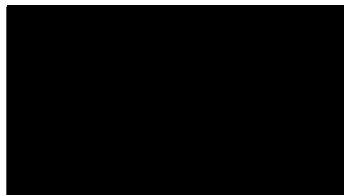
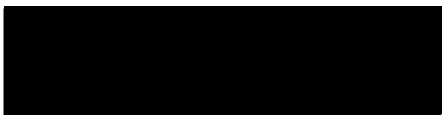




JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N. [REDACTED]
QUINTANAR DE LA ORDEN



SENTENCIA: [REDACTED]



[REDACTED]
ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO [REDACTED]

Procedimiento origen: /
Sobre OTRAS MATERIAS
DEMANDANTE [REDACTED]
Procurador/a [REDACTED]
Abogado/a [REDACTED]
DEMANDADO [REDACTED]
Procurador/a [REDACTED]
Abogado/a [REDACTED]

SENTENCIA

En Quintanar de la Orden, a 3 de febrero de 2016.

VISTOS por mí, [REDACTED], Juez del Juzgado de Primera Instancia número [REDACTED] de Quintanar de la Orden, los autos de juicio ordinario número [REDACTED], siendo parte demandante [REDACTED], representado por el Procurador [REDACTED] y asistido por el Letrado [REDACTED], y parte demandada [REDACTED], representada por la Procuradora [REDACTED] y asistida de la Letrada [REDACTED].

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha de 28 de diciembre de 2015 fue interpuesta demanda por la representación procesal de [REDACTED] contra [REDACTED], en la que solicitaba Sentencia que:

1.- Declare nula la compraventa otorgada por [REDACTED] en favor de su hija [REDACTED], ante el Notario de [REDACTED], con el número [REDACTED] de su protocolo, por adolecer de vicios en el consentimiento y haber sido otorgadas por persona sin capacidad para ello y, en consecuencia, se declare que las fincas objetos de tal compraventa forman parte del caudal hereditario de [REDACTED].

2.- Condene a la demandada a estar y pasar por tal declaración.

3.- Condene en costas a la demandada.

Por Decreto de 25 de enero de 2017 se admitió a trámite la demanda, emplazando a la demandada para que contestara la demanda en veinte días.

[REDACTED] fue emplazada en fecha 25 de enero de 2016.

Segundo.- Por escrito de 24 de febrero de 2016 la demandada contestó a la demanda.

Por Diligencia de Ordenación de 1 de marzo de 2016 se convocó a las partes a la audiencia previa en fecha 24 de mayo de 2016 a las 10,00 horas. En la audiencia previa las partes se ratificaron en sus respectivos escritos de demanda y contestación. La actora procedió a contestar a las excepciones de falta de legitimación activa y prescripción, posteriormente las partes propusieron pruebas, siendo admitidas las declaradas útiles y pertinentes y señalándose para el juicio el día 17 de enero de 2017 a las 11,00 horas.

En el juicio se practicaron las pruebas propuestas y admitidas con el resultado obrante en autos, y las partes formularon las conclusiones, declarándose posteriormente los autos conclusos y vistos para Sentencia, siendo grabada la audiencia previa así como el juicio en soporte digital, tal y como ordena la LEC.

Tercero.-. En este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Antes de, en su caso, resolver sobre el fondo del asunto, procede entrar a analizar las excepciones de caducidad y/o prescripción y falta de legitimación activa opuestas por la demandada en la contestación a la demanda y contestadas por la actora en la audiencia previa, ya que su estimación, generaría la absolución de la parte demandada sin necesidad de entrar a conocer del fondo del asunto.

En cuanto a la primera de ellas, alega la demandada que la acción ha caducado por el transcurso de más de cuatro años desde que se pudo ejercitar, de conformidad con lo establecido en el artículo 1301 de Código Civil, pues nos encontramos ante un supuesto de nulidad relativa o anulabilidad. Dispone dicho precepto: *"La acción de nulidad sólo durará cuatro años. Este tiempo empezará a correr: en los casos de intimidación o violencia, desde el día en que éstas hubiesen cesado. En los de error, o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato."*

A diferencia de la nulidad radical, que es aquella imperfección del contrato que impide a éste producir sus efectos propios, la anulabilidad es aquella otra imperfección menos enérgica **-derivada sobre todo de determinados vicios de capacidad o de voluntad-**, que da lugar a una acción de nulidad o de impugnación, la cual, si es ejercitada con éxito, produce la destrucción del acto con fuerza retroactiva. Esta especie de nulidad es la regulada en el Capítulo VI, Título II, Libro IV, del Código Civil, que tiene por epígrafe "De la nulidad de los contratos", y cuyo primer artículo, el 1300 CC dice: "Los contratos en que concurren los requisitos que expresa el artículo 1261 pueden ser anulados, aunque no haya lesión para los contratantes, siempre que adolezcan de alguno de los vicios que los invalidan con arreglo a la ley".

Entre las causas de anulabilidad se incluye la de no tener capacidad para celebrar un contrato, lo que constituye

exactamente el núcleo de la cuestión litigiosa que nos ocupa, esto es, si [REDACTED] tenía capacidad suficiente para el otorgamiento del contrato de compraventa efectuado por escritura notarial de 25 de abril de 2007.

El contrato anulable produce sus efectos mientras no se declare su invalidez, como ha venido ocurriendo en el presente caso. Otro de los efectos de la anulabilidad o nulidad relativa es el ya señalado de la caducidad por el transcurso de cuatro años. En cuanto al días a quo para el cómputo del plazo, los cuatro años empiezan a contar a partir de que el sujeto se de cuenta del defecto o, en caso de violencia e intimidación, a partir del cese de éstos.

Sostiene la actora que [REDACTED] tuvo conocimiento de la compraventa en el año 2014 y a esta Juzgadora le parece creíble y lógica tal afirmación, considerando que el fallecimiento de la [REDACTED] se produce en noviembre de 2013 y que, tratándose la compraventa litigiosa un contrato privado en el que el actor no interviene, no tenía por qué haberlo conocido hasta que, en su caso, se iniciaran los trámites oportunos en relación a la herencia de la causante.

Por lo tanto, tanto si el cómputo del plazo de caducidad se inició en el año 2014, o incluso desde el día del fallecimiento de [REDACTED] (13/11/13), es claro que no ha transcurrido el plazo de caducidad de cuatro años establecido por el artículo 1301 CC. Por lo tanto, la excepción ha de ser desestimada.

Plantea la demandada una segunda excepción, la falta de legitimación del demandante. Y se limita a formularla sin razonarla lo más mínimo, hecho que por sí mismo, conllevaría su rechazo. En cualquier caso, dispone el artículo 10 de la LEC: "*Serán consideradas partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso. Se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular*". A la luz del anterior precepto, es incuestionable que [REDACTED], a la sazón hijo de [REDACTED] y hermano de [REDACTED], está perfectamente legitimado, como heredero de [REDACTED], para entablar la acción, siendo la causa de pedir la de que unos bienes determinados propiedad de su difunta madre se reintegren al caudal hereditario y ello por entender perjudicados sus propios derechos hereditarios. Por lo tanto, la excepción debe correr igual suerte desestimatoria.

Segundo.- Entrando, sin más, en el fondo del asunto, se pretende por la actora la anulación de la compraventa otorgada por [REDACTED] a favor de su hija, [REDACTED], en fecha 25/04/07 ante el Notario de [REDACTED], con el número [REDACTED] de su protocolo, por vicios en el consentimiento de la vendedora.

Alega la parte actora que desde el fallecimiento de su esposo en 1997, [REDACTED] vivía con su hija (la demandada), que ejercía un control absoluto sobre la voluntad de su madre, aprovechándose de su delicado estado físico y psíquico, y prueba de ello fue la progresiva transformación de los sucesivos testamentos otorgados por [REDACTED] que llegó a privar a [REDACTED] de la legítima. Ello evidencia que la voluntad de [REDACTED], cuando se encontraba en pleno

uso de sus facultades, era la de instituir herederos a sus dos hijos por partes iguales.

La demandada no permitía que su madre tuviera relación con su hijo ni con el resto de sus familiares.

[REDACTED] padecía, desde hace años, una serie de patologías que mermaban su capacidad para disponer de sus bienes, pues era persona de avanzada edad, con un bajo nivel cultural, que padecía de una hipoacusia severa en el oído izquierdo, así como graves problemas oftalmológicos y visuales.

Con fecha 25 de abril de 2007 se otorga escritura de compraventa ante el Notario de [REDACTED], con el n° [REDACTED] de su protocolo, por la que [REDACTED] vende a su hija [REDACTED] dos fincas: finca urbana sita en [REDACTED], calle [REDACTED], n° [REDACTED], siendo su valor según escritura de 33.325,00 euros; y finca rústica en [REDACTED], con un valor según escritura de 1.000,00 euros.

El precio de la compraventa consignado en la escritura, de 34.325 euros, no es acorde con la realidad, aportándose por la demandante informe pericial de tasación en el que se valora la primera de las fincas en la cantidad de 92.883,56 euros.

Por otra parte, no queda probado que la vendedora recibiera el precio de la compraventa, pese a que en la escritura se señala que el precio se entregó a [REDACTED] en metálico.

Desde 1971 el actor ha venido disfrutando de la finca de forma ininterrumpida y pacífica en la creencia de que la misma le sería adjudicada por herencia, habiendo trabajado en la misma durante todos estos años, realizando a su costa todas las mejoras que han sido necesarias para su correcto funcionamiento.

Concluye la actora afirmando que el verdadero fin que se perseguía con la compraventa ha sido el de perjudicar a [REDACTED] privándole de la propiedad que durante años ha trabajado y que ha constituido su medio de vida. Por ello solicita la nulidad del contrato de compraventa notarial y la declaración de que las fincas objeto del contrato forman parte del caudal hereditario de [REDACTED].

En apoyo de sus alegaciones aporta, como documento n° 2, un informe pericial médico elaborado en fecha 16 de marzo de 2015, por [REDACTED], en el que se concluye que en la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa, [REDACTED] sufría un cuadro patológico que mermaba o anulaba sus facultades cognitivas y volitivas, no teniendo íntegra su capacidad de obrar ni de tomar decisiones sobre sus propios intereses. Obran anexos a la pericial, diversos informes médicos sobre el estado de [REDACTED], así como su historia clínica. Como documento n° 3 acompaña la escritura de compraventa de 25/04/07, y, como documento n° 4, un informe de tasación sobre la finca urbana de la C/ [REDACTED], n° [REDACTED] de [REDACTED], que valora la misma en la suma de 92.883,56 euros.

Alega la demandada que no es cierto que [REDACTED] ejerciese control alguno sobre su madre, sino que era el demandante el que no visitaba a su madre ni tenía una buena relación afectiva con ella.

[REDACTED] sabía leer y escribir y al tiempo de otorgarse la escritura de compraventa, lo hizo con plena

capacidad cognitiva y volitiva, pudiendo leer y entender lo que estaba haciendo y así lo consideró el Notario, que comprobó su capacidad y la dio por buena y eficaz.

Las patologías que presentaba [redacted] eran de menor entidad y no la invalidaban para prestar su consentimiento. En el año 2012 su deterioro cognitivo era de carácter leve, lo que acredita con el documento n° 10, por lo que la capacidad de [redacted] era plena cinco años antes, cuando se otorga la escritura.

En cuanto al precio de la finca urbana, considera que fue el adecuado para el tiempo en que se otorgó la escritura, e impugna expresamente el informe pericial de tasación aportado por la actora, que valora la finca a fecha 2014.

El precio de la venta fue pagado íntegramente por la compradora pues consta en la escritura que la vendedora confesaba haber recibido el precio. Salió de la cuenta de la demandada y su esposo la cantidad de 10.187,00 euros, como se acredita con el certificado del Director de Caja [redacted] de [redacted] de 9 de septiembre de 2015 (documento n° 17). Los ingresos conjuntos de la demandada y su esposo ascendían a unos 3.500,00 euros al mes incluidas pagas extraordinarias, teniendo dinero ahorrado con el que se abonó el precio de la compraventa.

[redacted] ha trabajado en labores agrícolas en las propiedades de sus padres y la demandada nunca ha interrumpido tales labores ni le ha pedido que le rindiera cuentas aunque, en vida de su madre, se le ha requerido en varias ocasiones para que dejara de utilizar la propiedad objeto de compraventa, con resultado infructuoso, como se acredita con los documentos 23 y 24 de la contestación.

En conclusión, [redacted] transmitió a su hija las propiedades litigiosas con pleno conocimiento y consentimiento.

Tercero. Centrada la cuestión controvertida en los términos señalados, resulta acreditado con la documentación aportada por la parte actora y la prueba practicada a su instancia que [redacted] vendió a su hija [redacted], mediante escritura notarial de 25 de abril de 2007 (documento 3 de la demanda) dos fincas sitas en la localidad de [redacted]: finca urbana en C/ [redacted], n° [redacted] y finca rústica en [redacted] parcela [redacted] del polígono [redacted] del catastro moderno.

En el momento de la venta la [redacted] contaba con 85 años de edad y presentaba un cuadro clínico de diabetes melitus, deterioro de la visión, sordera profunda (hipoacusia) y un evidente deterioro cognitivo producido por un accidente cerebrovascular sufrido quince años antes de otorgarse la escritura. Lo anterior se deduce del informe pericial elaborado por el [redacted] la documental médica anexa al mismo y su declaración en el acto de juicio. Así, manifestó el perito que, a la vista de la historia clínica de los servicios públicos de salud y los resultados de las distintas pruebas realizadas a la [redacted], había concluido que la misma era persona vulnerable y manejable. La hipoacusia que presentaba era profunda, de manera que era incapaz de escuchar una conversación aun en tono elevado puesto que únicamente podría oír un ruido muy fuerte que se produjera a su lado. Esta circunstancia la generaba un completo aislamiento, dada su avanzada edad y las patologías

añadidas como el deterioro cognitivo de evolución de quince años consecuencia de una trombosis. Todo ello, unido a su bajo nivel cultural, hacía que, en la fecha de otorgamiento de la escritura, tenía considerablemente mermada su capacidad de obrar y para la toma de decisiones sobre sus propios intereses.

La parte demandada ha impugnado el informe pericial y para combatir sus conclusiones propuso prueba testifical de [REDACTED] médico de cabecera de [REDACTED] y compañero de trabajo de la demandada, el cual declaró que atendió a la [REDACTED] durante varios años y que hasta el año 2009 no apreció en ella ninguna sintomatología que pudiera dar lugar a la demencia que más tarde presentó, añadiendo que padecía una sordera leve que sí la permitía escuchar conversaciones si se alzaba la voz. Asimismo indicó que un médico de cabecera, por regla general, no toma conciencia de que algún paciente comienza a presentar deterioro cognitivo si algún familiar o cuidador no le refieren episodios de pérdida de memoria, circunstancias que no le fueron puestas en su conocimiento respecto de [REDACTED]. Es evidente que el testimonio del [REDACTED] no goza de la deseable imparcialidad dada la relación que mantiene con la demandada al ser compañeros de trabajo en el [REDACTED] y dada su condición de testigo y no de perito, su declaración no tiene el rigor profesional y científico que posee una pericial médica como la presentada por la demandante.

El segundo testigo propuesto, [REDACTED] poco o nada aportó a la cuestión litigiosa, pues su testimonio se limitó a señalar que la [REDACTED] la había enseñado a hacer ganchillo en el año 2011 y que, aunque no oía bien, se fijaba en los labios de su interlocutor y comprendía lo que se la decía.

Debe entenderse en base a la prueba practicada, que la [REDACTED] no estaba en el pleno uso de sus facultades cognitivas y volitivas en el momento de otorgar la escritura de compraventa y no era consciente de la trascendencia y el alcance de lo que estaba firmando, pues es claro que si la actora, en cumplimiento de la carga probatoria que la incumbe, presenta un informe pericial no compartido por la demandada, y esta no aporta otro análogo que desvirtúe las alegaciones del primero, puede considerarse la carga de la prueba cumplida y, si como sucede en este caso, no se ha logrado desvirtuar las alegaciones realizadas por el perito, debe ser la demandada la que asuma las consecuencias de su inactividad procesal.

Cuarto.- Idéntico argumento cabe predicar respecto del informe pericial de tasación emitido por [REDACTED] [REDACTED], cuyas conclusiones y, en concreto, la valoración del inmueble de la C/ [REDACTED] n° [REDACTED], no han sido contrarrestadas por prueba alguna de las propuestas por la demandada, por lo que debe tomarse por válido y cierto su contenido, del que puede extraerse la consecuencia de que el precio supuestamente abonado por la demandada por las dos fincas no era en absoluto acorde con la realidad.

Debe decirse también que no se ha aportado a los autos documentación que pruebe el pago del precio de la compraventa por parte de la demandada a la causante, no existiendo dato



alguno de que el precio de 34.325,00 euros fuera abonado a la misma.

El certificado bancario nada prueba al no especificarse el destino de esos 10.187,00 euros y las nóminas, que acreditan un poder adquisitivo del matrimonio formado por la demandada y su esposo de unos 2.400,00 euros netos, nada acreditan sobre el pago del precio de la compraventa. Por otro lado, el Notario se limita a estipular que "la vendedora confiesa tener recibido de la compradora en el día de hoy, antes de este otorgamiento, en metálico, por lo que otorga en su favor total carta de pago". Tal declaración no es prueba suficiente, a los efectos que ahora nos ocupan, de la entrega efectiva de la cantidad habida cuenta de que ha quedado acreditado que la [REDACTED] no estaba en pleno uso de sus facultades cognitivas para conocer del acto jurídico que estaba otorgando.

No existiendo pago de precio por las fincas transmitidas, ello vicia de nulidad dicha compraventa, tratándose de una compraventa simulada.

Dispone el **artículo 1.544 del CC** que "por el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente".

Dispone el **artículo 1.254 del CC** que "el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio".

Dispone el **artículo 1.261 del CC** que "no hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes:

- 1.- Consentimiento de los contratantes.
- 2.- Objeto cierto que sea materia del contrato.
- 3.- Causa de la obligación que se establezca".

Dispone el **artículo 1.274 del CC** que "en los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor".

Dispone el **artículo 1.275 del CC** que "los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral".

Dispone el **artículo 1.276 del CC** que "la expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita".

Y dispone el **artículo 1.277 del CC** que "aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario".

Por tanto, no cumpliéndose el requisito del consentimiento de los contratantes, en concreto de la vendedora, que tenía mermada su capacidad y siendo la compraventa un contrato oneroso por el que el vendedor se obliga a entregar una cosa determinada al comprador y éste se obliga a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente, y como contrato oneroso que es, la causa para cada parte contratante es la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte, es evidente que si la compradora (hija de la vendedora) no ha pagado el precio de 34.325,00, o por lo menos no se ha preocupado de acreditar ese pago, está claro que se trata de un contrato sin causa o con causa ilícita, cuya sanción es la no producción de efectos, y en definitiva la nulidad, porque

es evidente que se trata de una compraventa simulada que encubre una donación de un inmueble por parte de su propietaria a su hija y posterior heredera, con la finalidad de que ese inmueble saliera del patrimonio de la vendedora y causante, causando todo ello un evidente perjuicio para los herederos de la causante, a excepción de una de ellos, la propia demandada, que es quien compró ese inmueble.

Por todo lo anterior procede declarar nulo, por vicios en el consentimiento y ser totalmente simulado, todo ello con el propósito de defraudar los derechos hereditarios del actor, el contrato de compraventa por el que [redacted] vendió a [redacted] la finca sita en [redacted], n° [redacted], registral n° [redacted], inscrita en el Registro de la Propiedad de [redacted], al Tomo [redacted], Libro [redacted], Folio [redacted] y la finca rústica sita en [redacted] parcela [redacted] del polígono [redacted] del catastro, sin inscripción registral, formalizado a través de Escritura Pública de 25/04/07 ante el Notario de [redacted]; y decretando, en consecuencia de lo anterior, que ambas fincas forman parte del caudal hereditario de [redacted] [redacted], ordenando la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad, en virtud de dicha Escritura Pública, así como del resto de asientos posteriores que hayan podido practicarse sobre dichas fincas.

Quinto.- Siendo totalmente estimatoria la sentencia, procede imponer las costas del proceso a los dos codemandados, por partes iguales, conforme al artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/00.

VISTOS los preceptos citados y demás de aplicación,

en nombre de S.M. el Rey,

FALLO que debo estimar y estimo íntegramente la demanda interpuesta por [redacted] contra [redacted], declarando nulo, por vicios en el consentimiento y ser totalmente simulado con el propósito de defraudar los derechos hereditarios del actor, el contrato de compraventa por el que la causante [redacted] vendió a su hija, [redacted] la finca sita en [redacted], n° [redacted], registral n° [redacted], inscrita en el Registro de la Propiedad de [redacted], al Tomo [redacted], Libro [redacted], Folio [redacted] y la finca rústica sita en [redacted] parcela [redacted] del polígono [redacted] del catastro, sin inscripción registral, formalizado a través de Escritura Pública de 25/04/07 ante el Notario de [redacted]; y decretando, en consecuencia de lo anterior, que ambas fincas forman parte del caudal hereditario de [redacted] [redacted], ordenando la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad, en virtud de dicha Escritura Pública, así como del resto de asientos posteriores que hayan podido practicarse sobre dichas fincas.



Notifíquese a las partes, que en veinte días podrán interponer recurso de apelación contra esta Sentencia ante este Juzgado, que será sustanciado conforme a la LEC 1/00 y resuelto por la Ilma. Audiencia Provincial de Toledo.

A estos efectos, y de conformidad con la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva Oficina judicial, por la que se modifica la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, se indica a las partes la necesidad de constituir un depósito de 50 euros para recurrir la presente resolución, en la oportuna entidad de crédito y en la Cuenta de depósitos y Consignaciones abierta a nombre de este Juzgado, previa a la preparación del recurso, debiendo dicha constitución ser acreditada por la parte y verificada por el Letrado de la Administración de Justicia, dejando constancia de ello en autos.

Así, por esta mi Sentencia de la que se expedirá por el Letrado de la Administración de Justicia de este Juzgado certificación literal para su unión a los autos, juzgando en primera instancia, lo acuerdo, mando y firmo.

Publicación. Leída y publicada fue la anterior Sentencia por la Sra. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe.