



DICTAMEN PROPUESTO EN EL PROCESO SELECTIVO, ENTRE JURISTAS DE RECONOCIDA COMPETENCIA CON MÁS DE DIEZ AÑOS DE EJERCICIO PROFESIONAL EN LAS MATERIAS OBJETO DEL ORDEN JURISDICCIONAL CIVIL, PARA EL ACCESO A LA CARRERA JUDICIAL POR LA CATEGORÍA DE MAGISTRADO, CONVOCADO POR ACUERDO DE 25 DE JUNIO DE 2008 DEL PLENO DEL CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

I. INSTRUCCIONES GENERALES

Se aconseja leer en primer lugar las preguntas, contenidas en el apartado III. Estas preguntas se corresponden con las llamadas (mediante números entre paréntesis) efectuadas en el texto del supuesto planteado (apartado II). Las llamadas tienen como finalidad orientar sobre la parte del texto a la que las preguntas se refieren.

El dictamen consistirá exclusivamente en la respuesta a las 10 preguntas (apartado III), alguna de las cuales tiene varias partes. La respuesta ha de ser razonada y justificada con argumentos jurídicos. No es menester que sea extensa.

En el caso de tener alguna duda sobre el sentido del texto o de la pregunta se hará constar así justificando las razones de la duda y argumentando las distintas respuestas posibles.

Las preguntas deben contestarse en apartados distintos, que se encabezarán expresando el número de la pregunta.

El Tribunal valorará no sólo el acierto de las respuestas, sino también la calidad de los razonamientos mediante los que éstas se justifiquen.

Pueden plantearse alternativas, justificando cada una de ellas.



II. SUPUESTO PLANTEADO

El 2 de febrero de 2005 D. Pablo, promotor inmobiliario, adquiere un inmueble urbano en la ciudad de Valladolid.

Uno de los locales es arrendado el 1 de mayo de 2005 como vivienda urbana por una renta mensual de 600 euros al matrimonio formado por D. Juan y D.^a María por el período de 1 año, que vence el 1 de mayo de 2006. En el contrato de arrendamiento figura una cláusula impresa según la cual «no ha de proceder la prórroga obligatoria del presente contrato, dado que el arrendador ha de necesitar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí». D. Pablo convence D. Juan y a D.^a María de que abandonen la vivienda el 1 de mayo de 2006 por extinción del contrato de arrendamiento por transcurso del plazo pactado afirmando que no procede prórroga alguna porque necesita la vivienda, tal como se había pactado. Sin embargo, D. Juan y D.^a María observan que, transcurridos seis meses sin ocupar la vivienda, D. Pablo ha procedido al derribo del inmueble (1).

La sociedad Promociones, S. L., de la que es administrador D. Pablo, adquiere la vivienda y promueve la construcción de un nuevo inmueble encargando el proyecto y la dirección de la obra a un arquitecto, la dirección de la ejecución de la obra a un arquitecto técnico y la realización de la misma a un constructor. La licencia administrativa se obtiene con fecha 1 de octubre de 2006 y la terminación de la obra según certificado final de obra emitido por el arquitecto tiene lugar el 1 de mayo de 2008. Promociones, S. L., no formula reserva alguna a partir de la notificación de la terminación de la obra que se le hace por escrito.

D. Pablo, en representación de Promociones, S. L., otorga una escritura pública de constitución de propiedad horizontal sobre el inmueble (2), en la cual, pensando en estimular la venta de los pisos y los locales comerciales dando facilidades a sus propietarios, dispone que los propietarios de los distintos locales y viviendas pueden abrir huecos en la fachada correspondiente a la vivienda o local que ocupen.

Una las viviendas es vendida a D. Fernando el 1 de junio de 2008.



CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL
ESCUELA JUDICIAL. SECCIÓN DE SELECCIÓN

El 15 de agosto de 2009 D. Fernando advierte que el parqué colocado en el piso que ha adquirido, al deambular sobre él, cruje excesivamente por un defecto de colocación, cosa que origina considerables molestias a los vecinos, los cuales le requieren a través del presidente de la comunidad de propietarios para que efectúe las reparaciones correspondientes (3).

El 15 de septiembre de 2009 D. Fernando interpone una demanda contra Promociones, S. L., contra D. Pablo y contra el arquitecto técnico reclamando la reparación de los defectos observados en el parqué (4). Los demandados solicitan que se emplace también al arquitecto y al constructor. Dado traslado a la parte actora, ésta rechaza que se emplace al arquitecto y acepta ampliar su demanda contra el constructor (5).

Se venden la totalidad de las viviendas y de los locales de negocio. Automóviles, S. L., adquirente de uno de los locales, amparándose en la cláusula de la escritura de constitución de la propiedad horizontal sobre apertura de huecos en la fachada, pretende instalar una vidriera diáfana ocupando todo el sector de fachada correspondiente al local adquirido, eliminando para ello una columna de sustentación del edificio y sustituyéndola por una sustentación en cremallera. Puesto este propósito en conocimiento de la Comunidad de Propietarios recién constituida, ésta solicita judicialmente (6) la declaración de nulidad de la cláusula contenida en la escritura de constitución de propiedad horizontal sobre apertura de huecos en la fachada por entender que se opone a normas imperativas (7).

D.^a Julia, adquirente de otra de las viviendas, ha sufrido el día 21 de diciembre de 2007, en que cumplía 21 años, un accidente de circulación causado por D. Luis, el cual ha tomado con excesiva velocidad una curva y se ha salido de su carril, colisionando frontalmente con el vehículo que conducía D.^a Julia. D.^a Julia ha tardado 121 días en curar, de los cuales ha estado hospitalizada 25 días e impedida otros 50 días. Ha padecido secuelas permanentes que según el dictamen del médico forense equivalen a 32 puntos. Se la ha declarado en situación laboral de incapacidad permanente total. Se le ha dado el alta por el médico forense el 1 de mayo de 2008. Ganaba la suma de 16.000 € anuales, deducidas las retenciones por IRPF (8). D. Luis fallece como consecuencia del accidente (9).

D.^a Julia había contraído matrimonio en el año 2006 con D. Emilio, en régimen de gananciales. Después del accidente de tráfico padecido por D.^a Julia, pero antes de percibir la indemnización, D.^a Julia se separa judicialmente de D. Emilio. El piso adquirido por D.^a Julia se había destinado



hasta la separación a vivienda familiar y nada se dispuso sobre su uso en la separación. Fue financiado mediante un préstamo hipotecario concertado por ella antes del matrimonio. La entrada del préstamo fue pagada a la entidad bancaria con los ahorros reunidos por D.^a Julia antes de casarse. Algunos plazos del préstamo hipotecario han sido pagados con fondos gananciales y otros quedan pendientes (10).

III. PREGUNTAS QUE DEBEN SER CONTESTADAS

- (1) ¿Que derechos asisten a D. Juan y a D.^a María frente al propietario que no ha ocupado la vivienda? Justifíquese con expresión de las normas legales aplicables.
- (2) ¿Puede el propietario único de un inmueble compuesto de pisos y locales otorgar una escritura constituyendo un régimen de propiedad horizontal sobre el inmueble? ¿Puede hacerlo sin acuerdo con el adquirente si ha vendido alguno de los pisos mediante documento privado antes de la entrega de llaves? ¿Puede hacerlo sin acuerdo con el adquirente si ha vendido alguno de los pisos mediante documento privado y entregado ya las llaves? ¿Puede hacerlo sin acuerdo con el adquirente si ha vendido alguno de los pisos mediante escritura pública no inscrita en el Registro de la Propiedad? Razónese cada una de las respuestas.
- (3) ¿De qué acciones dispone D. Fernando y contra quién para hacer efectiva la posible responsabilidad por los defectos observados? ¿Puede haber caducidad del derecho o prescripción de la acción? Justifíquese con expresión de las normas legales aplicables. ¿Podría exigirse responsabilidad a Promociones S. L., en el caso de que hubiera existido responsabilidad del arquitecto técnico o del constructor? En caso de ser condenada Promociones S. L., ¿podría repetir contra el arquitecto técnico o el constructor, si uno u otro, o ambos, fueran responsables? Justifíquese la respuesta para cada caso con expresión de las normas legales aplicables.



(4) ¿Puede existir responsabilidad de D. Pablo derivada de su condición de administrador de Promociones, S. L., y bajo qué circunstancias? ¿Puede existir responsabilidad de D. Pablo si se demuestra que Promociones, S. L., es una ficción para sustraer el patrimonio de D. Pablo a su responsabilidad como constructor? Razónese la respuesta.

(5) ¿Debe el Juzgado emplazar al arquitecto? Desde el punto de vista estrictamente procesal, en el caso de que se estimase la existencia de una responsabilidad por parte del arquitecto, ¿podría ser condenado? ¿Podrían imponérsele las costas? Desde el punto de vista estrictamente procesal, en el caso de que se estimase la existencia de una responsabilidad del constructor, ¿podría ser condenado? ¿Podrían imponérsele las costas? Razónese cada una de las respuestas.

(6) ¿Qué procedimiento debe seguirse y ante quién? Justifíquese la respuesta con expresión de las normas legales aplicables.

(7) ¿Tiene a su juicio fundamento la acción ejercitada? ¿Debe el Juzgado declarar la nulidad solicitada? ¿Cabe mantener en todo o en parte la validez de la cláusula? Razónese cada una de las respuestas y las alternativas que puedan considerarse.

(8) ¿Debe abonar una indemnización a D.^a Julia el causante del accidente (D. Luis), su asegurador por el seguro de suscripción obligatoria o ambos? ¿Qué relación existe, si se les condena al pago de la indemnización, entre D. Luis y su asegurador frente a D.^a Julia como acreedora? ¿Cómo debe fijarse la indemnización? ¿Debe aplicarse un factor de corrección por perjuicios económicos? ¿Es compatible este factor con el factor de corrección por incapacidad permanente? ¿En el caso de que se pruebe que la pérdida de ingresos durante los días de baja ha sido superior, deberá resarcírsele la pérdida sufrida? Razone cada una de las respuestas. Si le es posible, calcule el importe concreto de la indemnización, explicando por qué se opta por una cantidad determinada dentro de los márgenes legales. Si lo desea, puede hacer el cálculo de la indemnización al final de todas las preguntas.

(9) ¿Debe abonarse alguna indemnización a los familiares de D. Luis con cargo al seguro de suscripción obligatoria de circulación de vehículos de motor por el daño moral ocasionado por



el fallecimiento? Razónese la respuesta y justifíquese con expresión de los preceptos legales o reglamentarios aplicables.

(10) ¿Cómo debe hacerse la liquidación de la sociedad de gananciales en relación con el piso adquirido por D.^a Julia? ¿Qué naturaleza debe atribuirse en la liquidación de la sociedad de gananciales a la indemnización percibida por D.^a Julia por razón de los daños corporales padecidos en el accidente de tráfico? Razónese la respuesta, con justificación de los preceptos legales aplicables.