



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 1/2022

10 de enero de 2022

RESUMEN Y COMENTARIOS DE INTERESANTES SENTENCIAS Y RESOLUCIONES EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL.

1.- Sentencia del Tribunal Supremo de 3.11.2021.- Precario y gastos útiles. Artículo 453 del Código Civil.

Los suegros ceden el uso de un chalé a la joven pareja para que ésta sea feliz. Él paga la construcción de una piscina y un garaje. Al año y medio se separan (de mal manera) y ella se queda en el chalé.

¿Tiene él derecho a que los suegros le reembolsen el importe pagado por la construcción de la piscina y garaje (gastos útiles)?

El Tribunal Supremo, aclarando la distinción entre gastos necesarios y útiles, y entre poseedor de buena y de mala fe, recuerda que cuando un tercero cede gratuitamente el uso de una vivienda para cubrir la necesidad de alojamiento, sin fijar un plazo determinado ni un uso específico, no hay comodato sino precario, lo que permite recuperar la vivienda cuando cesa el único título que justifica la posesión de los ocupantes.

Por lo tanto, partiendo de que las obras se realizaron por el demandante cuando tuvo la finca como precarista y que la doctrina jurisprudencial considera que el precarista no tiene la consideración de poseedor de buena fe, no puede pretender recuperar esos gastos ni tampoco ejercitar ningún derecho de retención en garantía de su abono. Realizó las obras sabiendo que la casa no le pertenecía.

2.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 4.11.2020. Afianzamiento.

Contrato de arrendamiento. Un tercero afianza al arrendatario en estos términos:

Se constituye como avalista personal y solidario y avala a todos los efectos al arrendatario en el contrato de arrendamiento, haciéndose cargo de cualquier impago que se pudiera producir.

El arrendatario devuelve el local arrendado en mal estado. El arrendador demanda al arrendatario y al fiador solidario por el importe de los desperfectos existentes en el inmueble en el momento de su devolución.

¿Ese afianzamiento cubre este supuesto?

La Audiencia Provincial de Barcelona considera que es doctrina comúnmente admitida que la fianza no se presume y que no puede extenderse a más de lo contenido en ella, por lo que para conocer su alcance debe acudirse a lo pactado por las partes. En consecuencia, partiendo de lo pactado por las partes, no parece extenderse dicho afianzamiento al cumplimiento total de las obligaciones derivadas del contrato sino únicamente a aquellas obligaciones estrictamente pecuniarias. Por lo tanto, las obligaciones no dinerarias (como las de conservación de la cosa) no estarían cubiertas por dicho afianzamiento.

3.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 12.11.2020. Catastro.

La Audiencia Provincial en esta Sentencia recuerda que el Catastro es un registro administrativo, un inventario de finalidad principalmente fiscal, que ni atribuye propiedades ni declara derechos, sin que corresponda tampoco a la jurisdicción contencioso administrativa el control de los actos catastrales ni, por ello, la declaración de titularidades de las fincas o de sus lindes o su cabida. Cuestiones todas ellas atribuidas con carácter exclusivo y excluyente a la jurisdicción del orden civil.

La descripción catastral de los bienes inmuebles comprende sus características físicas, económicas y jurídicas, datos que se presumen ciertos *iuris tantum*, sin perjuicio de la prevalencia en el orden jurídico del Registro de la Propiedad.

En el caso de duda o conflicto acerca de la propiedad o la titularidad sobre los inmuebles o su delimitación o deslinde, la facultad para dilucidarlo corresponde a la jurisdicción civil, a cuyos pronunciamientos judiciales firmes deberán someterse siempre los órganos catastrales.

4.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 16.12.2020. Artículo 526.1 del Código Civil de Cataluña. Uso exclusivo y excluyente de bien común.

Un copropietario ocupa, de forma excluyente, la vivienda de la que le pertenece determinado porcentaje desde hace muchos años, situación tolerada desde que vivía con la madre.

La copropietaria tiene derecho a percibir una compensación económica desde que la copropietaria manifiesta su oposición a ese estado de cosas (“desde que conste la expresa oposición del otro comunero en relación con el uso de la finca”), nunca desde antes, ni retroactivamente.

5.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 28.12.2020. Nulidad de los acuerdos adoptados en junta general convocada de forma abusiva.

Junta convocada mediante anuncios (sistema previsto en los Estatutos sociales), quebrando la forma habitual (reuniones informales de los dos socios, juntas universales de hecho, mails previos, etc.).

La Audiencia Provincial concluye que eso es causa de nulidad de la junta y de todos sus acuerdos.

6.- Sentencia del Tribunal Supremo de 23.11.2021.- Préstamo consensual y elementos fundamentales del contrato.

Se reconoce validez al contrato de préstamo consensual dirigido a crear la obligación de prestar. De tal forma que la “promesa” de préstamo es verdadero préstamo si se llega a manifestar el consentimiento con intención de vincularse jurídicamente.

En el caso concreto al que la Sentencia se refiere, la recurrente había manifestado su voluntad, se había obligado o comprometido a prestar. La cantidad era concreta, pero no el plazo de devolución o amortización. Y, en cuanto al interés, tan sólo se había determinado que sería un préstamo participativo con un interés fijo del 3%, sin concretar el tipo variable y su referencia.

El Tribunal Supremo indica que la falta de determinación del plazo de devolución no es esencial en base al artículo 314 del Código de Comercio:

En los préstamos por tiempo indeterminado o sin plazo marcado de vencimiento, no podrá exigirse al deudor el pago sino pasados treinta días, a contar desde la fecha del requerimiento notarial que se le hubiere hecho.

En cuanto a lo segundo (interés fijo), indica el Tribunal que, a pesar de lo que se dijo, el préstamo no es participativo, sino simple.

7.- Sentencia del Tribunal Supremo de 18.10.2021.- Eficacia limitada de la cosa juzgada derivada de sentencias recaídas en un orden jurisdiccional distinto en las sentencias dictadas por tribunales del orden civil.

Lo juzgado en un proceso puede producir efectos prejudiciales en otro (antecedente lógico). Los tribunales deben tomar en consideración los hechos declarados probados, pero ello no impide que en cada jurisdicción haya de producirse un enjuiciamiento.

8.- Sentencia del Tribunal Supremo de 26.10.2021. Calificación del concurso ante supuesto de asistencia financiera. Conductas y responsables.

En el caso en cuestión se discute si un supuesto de asistencia financiera prestada por la concursada a su matriz puede constituir un elemento de culpabilidad del concurso. La asistencia financiera imputada de la que podría derivar tal responsabilidad por la agravación del estado de insolvencia se había producido muchos años atrás, catorce, en concreto. La recurrente por tanto invoca a su defensa el plazo de dos años previos a la declaración del concurso, entre otros argumentos.

El Tribunal Supremo recuerda que la jurisprudencia ha entendido que se pueden juzgar todas las conductas subsumidas en el tipo general al margen de la antelación con que se realizaron respecto de la declaración de concurso, sin perjuicio de que no pueda declararse persona afectada por la calificación al administrador o liquidador (de hecho o de derecho) o apoderado general que fuera responsable de la conducta y que hubiera perdido esa condición dos años antes de la declaración de concurso.

Tampoco cabe pretender la aplicación del plazo de prescripción de las acciones de responsabilidad de los administradores o la de los delitos de insolvencia punible. Ni siquiera el plazo para instar la nulidad de las operaciones por las que se entiende que se agravó la insolvencia, en este caso una asistencia financiera a la matriz indebida y prohibida por la Ley.

Lo verdaderamente relevante es que pueda imputarse a la conducta denunciada la agravación de la insolvencia de la concursada que desembocó en la declaración de concurso.

Ahora bien, el Tribunal Supremo estima el recurso en cuanto a las consecuencia de la culpabilidad:

La sentencia que califica culpable el concurso, además de los pronunciamientos consiguientes previstos en la Ley, puede contener también un pronunciamiento de condena a la cobertura total o parcial del déficit.

Esta última responsabilidad (la cobertura del déficit) viene regulada únicamente respecto de las personas afectadas por la calificación.

Por lo que el Tribunal determina que no pueda obligarse a cubrir ese déficit a la sociedad que se benefició de la asistencia financiera prestada, sin perjuicio de que persista su condena a restituir la suma percibida de la concursada en concepto de asistencia financiera.

9.- Sentencia del Tribunal Supremo de 23.11.2021. Intereses moratorios en contrato de préstamo entre profesionales: equiparación con cláusula penal, ex artículo 1.152 del Código Civil. Límites.

El proceso verte sobre un contrato de préstamo entre profesionales, en el que, por tanto, la prestataria no es consumidora. Por ello, no procede realizar los controles de transparencia y abusividad propios de la legislación en materia de defensa de los consumidores.

Los intereses moratorios son una modalidad de cláusula penal para las obligaciones dinerarias mediante la que la indemnización por daños y perjuicios se calcula de forma anticipada. Libertad de pacto con los límites del artículo 1.255 del Código Civil y, en virtud suyo, de la jurisprudencia que al respecto indica que pueden considerarse nulas las de una cuantía que exceda extraordinariamente la de los daños y perjuicios que, al tiempo de la celebración del contrato, pudo razonablemente preverse que se derivarían del incumplimiento contemplado (“cláusulas penales opresivas”).

10.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona del 30.11.2020. Abuso de poder.

La validez y suficiencia de un poder no impide que los tribunales puedan apreciar la falta de eficacia o de validez del negocio celebrado en representación cuando, en atención a las circunstancias, se haya hecho un uso abusivo del poder.

Tales circunstancias pueden ser, por ejemplo, la relación subyacente existente entre las partes y sus vicisitudes, la intención y voluntad del otorgante o el conocimiento que tuvo o debió tener el tercero.

La Audiencia Provincial recuerda esta doctrina, citando varias Sentencias del Tribunal Supremo que la conforman.

Con aplicación de la misma, la Audiencia Provincial declara inválida una compraventa otorgada mediante poder y concluye que:

El abuso de poder por parte de la demandada resulta claro y, por ende, la ineficacia o falta de validez de la compraventa de la mitad indivisa de la nuda propiedad perteneciente al demandante, al faltarle uno de los requisitos del contrato, cual es el consentimiento del enajenante (art.1.261 del Código Civil).

11.- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 30.9.2021.- Condición resolutoria: pacto de cancelación de condición y de caducidad del asiento.

Las partes contratantes pactan que el asiento de inscripción de una condición resolutoria caduque automáticamente cuando haya transcurrido el plazo de seis meses, y siempre que no conste en los libros del Registro asiento alguno de prórroga convenida o de ejercicio de las acciones o pretensiones que corresponden a la parte vendedora por razón de la venta de la citada vivienda.

La Dirección General recuera que:

Es preciso expresar que dicho plazo lo es no sólo de vigencia del derecho en cuestión, sino también del asiento que lo refleja en el Registro para que su transcurso tenga plena virtualidad cancelatoria.

Del tenor literal de la cláusula pactada puede concluirse de manera clara y directa la caducidad del asiento y no hay impedimento para su cancelación automática, para lograr que el contenido del Registro que publica el aplazamiento de pago con la amenaza de resolución de su compra se adecúe a la realidad extrarregistral de haber sido satisfecho íntegramente el precio o haber decaído el derecho, sin hacerlo depender de la actividad de las partes.

En virtud de tal razonamiento, la Dirección General inscribe dicha cláusula ex artículo 82 de la Ley Hipotecaria, estimando el recurso.

Departamento Civil y Mercantil
Persona de contacto: Javier Condomines Concellón
Email: jcondomines@ortega-condomines.com