



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 6/2022

3 de mayo de 2022

RESUMEN DE RECIENTES SENTENCIAS Y RESOLUCIONES DE ESPECIAL INTERÉS EN MATERIA CIVIL Y MERCANTIL.

1.- Sentencia de Tribunal Supremo del 7.3.2022. Desahucio por falta de pago. Compensación.

Se trata de un supuesto bastante frecuente en el que el arrendatario de un inmueble pretende compensar sumas que el propietario le adeuda.

En este caso concreto, un propietario interpone una demanda de desahucio por falta de pago sin acumular la acción de reclamación de rentas. El arrendatario deudor, demandado, opone la compensación de créditos ya que dicho propietario, a su vez, le adeuda ciertas sumas por otros determinados conceptos.

Hay que recordar que el artículo 447.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) establece que las sentencias de desahucio por falta de pago no producen efectos de cosa juzgada. Eso es así porque se trata de un procedimiento sumario. Por su parte, el artículo 438.2 LEC veda la reconvencción en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada.

El carácter sumario del juicio de desahucio por falta de pago de la renta, sin acumulación de la acción de reclamación de las rentas adeudas, determina que en su ámbito no puedan discutirse cuestiones que no sean exclusivamente las relativas al pago de la renta.

El Tribunal Supremo explica que la neutralización de las obligaciones en la suma concurrente, sometida a una concreta disciplina legal (artículos 1.195 y siguientes del Código Civil), carece de anclaje adecuado en estos procedimientos sumarios de desahucio por falta de pago, caracterizados por su cognición judicial limitada, ausencia de complejidad y carencia de efectos de cosa juzgada, por haberlo querido así el legislador. Por lo tanto, la compensación resulta improcedente.

Eso constituye una doctrina jurisprudencial consolidada.

Indicado lo anterior, queremos recordar que el artículo 1.202 del Código Civil establece lo siguiente:

El efecto de la compensación es extinguir una y otra deuda en la cantidad concurrente, aunque no tengan conocimiento de ella los acreedores y deudores.

En consecuencia, el criterio jurisprudencial expuesto, bajo nuestro parecer, podría resultar discutible ya que la compensación opera como un medio de pago, automático. Por tanto, en principio, debería resultar oponible al propietario que formula acción de desahucio. Pero así no es.

2.- Sentencia del Tribunal Supremo del 28.2.2022.- Interdictos (tutela sumaria de la posesión). Artículo 441 del Código Civil y 250 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El propietario de un terreno arrendado, que cree que el contrato ha finalizado, lo ocupa y empieza a ladrar la tierra. El arrendatario formula una acción de interdicto de obra nueva para que el propietario abandone el terreno ocupado.

Más allá del caso concreto, esta Sentencia constituye un buen recordatorio de la razón de ser de dicha acción, de su naturaleza y cuestiones a que debe reducirse. Su finalidad es cautelar y precautoria, para mantener un estado de hecho, no con base a una acción real o similar. Se trata de proceso sumario, de cognición limitada, por el que se quiere hacer frente a una alteración de una situación preexistente.

El interdicto puede ser de despojo o de obra nueva (es decir, apropiación o mera alteración de una cosa o de una situación). Y debe interponerse de un tipo determinado o de otro, es decir, sin posibilidad de elección en favor del poseedor accionante. Si el interdicto es de obra nueva, para que la obra asuma relevancia a estos efectos es preciso que los trabajos tengan determinada importancia, entidad y envergadura, sin que se distingan por la rapidez o inmediatez en su ejecución.

En el caso al que se refiere esta Sentencia, el supuesto de hecho, como se ha dicho, era la labranza de determinadas hectáreas de unos pastos arrendados. El arrendatario “despojador” formula una acción de interdicto y se discute en sede judicial si dicho interdicto es de despojo o de obra nueva.

Finalmente, el Tribunal considera que el interdicto ha de ser interpretado como uno de obra nueva, ya que el propietario había él ocupado el terreno arrendado en cuestión para desarrollar otro tipo de uso agrícola. Con estimación de la acción a favor del arrendatario.

3.- Sentencia del Tribunal Supremo del 28.2.2022.- Arrendamientos urbanos: cláusula penal para el supuesto de incumplimiento del periodo de obligado cumplimiento.

Se trata de un caso frecuente y habitual en el que un contrato de arrendamiento incluye una cláusula penal que regula y penaliza la resolución anticipada por parte del arrendatario.

La Sentencia suscita dos comentarios: (i) “bendice” la cláusula habitual: periodo de obligado cumplimiento con penalidad equivalente a la renta correspondiente a ese total periodo; (ii) el incumplimiento del contrato (impago de la renta y consiguiente desahucio) equivale a desistimiento unilateral.

4.- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña del 11.1.2022. División de cosa común. Artículo 552-11 del Código Civil de Cataluña.

Es una Sentencia muy relevante para comprender los principios inspiradores y orden que siguen las disposiciones del Código Civil de Cataluña (CCCat) al respecto. Contiene una abundante cita jurisprudencial sobre la forma de llevar a cabo la división del objeto de la comunidad. Resumimos algunos aspectos esenciales.

- La división de la cosa común constituye un derecho irrenunciable (salvo pacto de indivisión, por un máximo de diez años).
- No existiendo acuerdo de los cotitulares sobre el modo de dividir, no le es exigible a uno de ellos (demandado, en este caso) formular una reconvención explícita para oponerse a la concreta forma de división propuesta por otro (el actor).
- Por otro lado, es perfectamente posible que el tribunal atienda a la división de forma distinta a la solicitada por las partes, aunque, eso sí, sujetándose en todo caso a las reglas previstas en el art. 552-11 CCCat, que habrán de ser ponderadas, en unos casos discrecionalmente y en otros obligatoriamente, sin poder soslayar, no obstante, los hechos controvertidos entre las partes.
- En cuanto a la forma de practicarse la división, el CCCat favorece que la cosa permanezca en poder de alguno de los copartícipes, pese a que no exista unanimidad entre ellos, debiendo serle adjudicada entonces, por orden, al único de los cotitulares que tuviere interés -que debe ser legítimo y tutelable jurídicamente- en devenir propietario exclusivo; tratándose de dos o más los que tuvieran y expresaren dicha clase de interés, al que ostentase una mayor participación; o, en el caso de intereses y participaciones idénticos, al que se decida por sorteo. Si ninguno tiene interés en adjudicarse la cosa, se procederá a la venta a terceros (lo que, por tanto, constituye “la última de las opciones contempladas por la Ley”).

- En cuanto a la subasta pública, aunque no quede excluida, el Tribunal afirma:

Es innegable que el legislador catalán se ha propuesto procurar que, a falta de unanimidad de los copartícipes, no se vea perjudicado el valor económico real de la cosa común que resulte para los diferentes comuneros, lo que explica el disfavor con que contempla la subasta pública como medio de división de la cosa común.

- La consecuencia es que la venta a terceros de la cosa común indivisible no procederá en ningún caso si uno de los partícipes tuviera y expresase interés en que le sea adjudicada, salvo que su interés no sea tutelable.
- El interés, para poder ser tomado en consideración, deberá haber sido manifestado en la fase declarativa del procedimiento de división o, incluso, en la ejecución de la correspondiente resolución judicial, pero en este caso solo si no se discutió antes en aquella.

Concluye el Tribunal Supremo:

Lo que no sería posible, por considerarse contrario a las reglas de la buena fe (art. 111-7 CCCat) es la adquisición ex post en subasta pública de la cosa común por uno de los copartícipes por valor inferior al determinado pericialmente en el precedente procedimiento de división, en el curso del cual aquel no hubiese exteriorizado su interés en adquirirla, teniendo en cuenta que la acción de división no puede beneficiar a uno de los partícipes en detrimento de los demás.

- El interés, además de manifestarse oportunamente, ha de ser legítimo y jurídicamente tutelable, no puede depender de motivaciones absolutamente personales y subjetivas de los comuneros. La Sentencia parecería decir que deberían explicarse los motivos que mueven el interés.

5.- Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del 9.11.2021. Propiedad horizontal: restricciones impuestas a elementos privativos. Artículo 553-26-2 CCCat.

¿Qué sucede cuando la Comunidad de Propietarios plantea restringir el uso de elementos comunes o privativos a determinados propietarios? ¿Para la viabilidad de tales limitaciones, es necesario el consentimiento del propietario afectado?

Esta Resolución analiza y aplica la modificación habida del citado precepto (artículo 553-26-2 CCCat): en materia de Comunidad de Propietarios la privación de las facultades de uso y aprovechamiento de elementos comunes requieren el consentimiento de los propietarios afectados.

Ahora bien, en cuanto a las referentes a elementos privativos (prohibición de destino o usos determinados), la Comunidad, mediante mayoría de 80 %, puede imponerlas, pero no afectarán al propietario que hubiese votado en contra y que adquirió sin que en el Registro constase dicha limitación. Es decir, la prohibición surtirá efectos contra el eventual futuro dueño. Se establece además el deber de anotación por el notario y registrador de la propiedad.

6.- Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos número 2738/21, del 10.11.2021. Modificación de descripción de finca por inclusión de coordenadas georreferenciadas alternativas.

Citamos esta consulta vinculante en materia fiscal y la siguiente por la relevancia que pueden llegar a tener en ámbito de operaciones de naturaleza civil e inmobiliaria.

La Dirección General afirma que la modificación de la descripción de una finca por inclusión de coordenadas georreferenciadas alternativas no es un “objeto evaluable”, por lo que no está sujeto a Actos Jurídicos Documentados.

7.- Consulta vinculante de la Dirección General de Tributos número 2698/21, del 8.11.2021. Modificación de la propiedad horizontal.

Dividir uno o más elementos privativos está sujeto a Actos Jurídicos Documentados, pero sólo respecto de la parte del edificio que se ve afectada por la modificación.

8.- Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 10.3.2022.- Pacto comisorio.

Buena síntesis de la figura del denominado Pacto Comisorio y su tratamiento jurisprudencial.

El Pacto Comisorio está constituido por aquella construcción jurídica en cuya virtud el acreedor, en caso de incumplimiento de la obligación, pueda apropiarse definitivamente de los bienes dados en garantía del deudor. Dicho pacto está prohibido.

Se trata en realidad de una prohibición relativa: no lo estará cuando se asegure un mecanismo de valoración objetivo que impida el enriquecimiento injusto o el prevalimiento. Por tanto, sí cabe la apropiación por el acreedor, pero siempre que el valor se establezca objetivamente.

Por otro lado, el pacto encuentra su prohibición absoluta en el caso de tratarse de consumidores y usuarios.

9.- Resolución de la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques del 29.3.2022. Derechos de adquisición preferente.

Extenso repaso a tales derechos, tanto los propios del Derecho Privado como los establecidos en normas de Derecho Administrativo.

La cuestión es si es preciso acreditar la comunicación previa al titular del derecho preferente como requisito para inscribir una escritura de compraventa.

La Dirección General afirma: siempre es necesario en el caso de normas de Derecho Público (conclusión a la que llega con razonamientos discutibles).

Y en los derechos preferentes arrendaticios (fincas rústicas y urbanas), es necesario sólo en el caso de los de Derecho Privado. Excluye de tal necesidad, por tanto, el retracto de comuneros.

Los derechos de adquisición preferente “en beneficio de la comunidad” de Derecho Público son los que pueden derivar de las siguientes fuentes legales:

- Ley de espacios naturales (más de 100 hectáreas);
- Ley forestal (más de 250 hectáreas);
- Ley de patrimonio cultural;
- Ley del derecho a la vivienda (áreas para edificios plurifamiliares, áreas para viviendas en concreto, viviendas de protección oficial); aplicación de los plazos y regulación al respecto de la Ley de Urbanismo.
- Movilización de viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria;
- Ley de Urbanismo (Decreto legislativo 1/2020), artículos 173 y 174 (suelos reservados a vivienda de protección pública; viviendas arrendadas que se transmitan conjuntamente con las demás viviendas que o locales del edificio).

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