



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 7/2022

31 de mayo de 2022

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

1.- Sentencia del Tribunal Supremo del 20.4.2022. Arrendamiento de local de negocio: el destino pactado.

Empezamos comentando esta Sentencia porque nos parece de extrema importancia. En el marco de un contrato de arrendamiento, arrendadora y arrendataria pactan que la primera ceda a la segunda la licencia de actividad del local, para que ésta pueda desarrollar en él la actividad pretendida. Cuando la arrendataria acude al Ayuntamiento para inscribir dicha cesión y obtener la puesta a su nombre de la licencia, el Ayuntamiento deniega la petición porque la licencia de actividad no se encuentra inscrita a nombre de la arrendadora cedente, sino de un tercero. La arrendataria ejercita la resolución del contrato puesto que le es imposible destinar el local a la actividad prevista.

La Audiencia Provincial da la razón a la arrendadora, considerando, en resumen, que son de responsabilidad de la arrendataria las cuestiones administrativas inherentes al local, a la licencia y a la actividad que en él se quiera desarrollar.

El Tribunal Supremo casa dicho criterio, dictando, bajo nuestro parecer, una Sentencia muy importante, de la que puede extraerse la consecuencia de que, si el local no es apto para el destino pactado, el arrendatario puede extinguir el contrato y reclamar por los perjuicios sufridos.

El Tribunal prescinde de si el error del arrendatario (que bien podía haber acudido previamente al Ayuntamiento para verificar que la cesión de la licencia no habría encontrado problemas) era o no vencible (es decir, si podría haber evitado el error actuando con diligencia) y no considera suficiente o relevante la típica cláusula mediante la cual se suele indicar que corresponde a la arrendataria verificar cuanto se refiera a la obtención de licencias y permisos sin que ello pueda afectar a la eficacia del propio contrato.

El Tribunal Supremo sostiene que la Audiencia vulnera las normas que en el recurso se citan como infringidas y no se ajusta a su doctrina, puesto que (textualmente):

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato y a mantenerle en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo de su duración.

Puede el arrendatario, cuando se incumplen dichas obligaciones, pedir la resolución y la indemnización de daños y perjuicios, o solo esto último dejando el contrato subsistente.

El incumplimiento de la finalidad perseguida por el arrendatario al concertar el arrendamiento, cuando no resulta posible utilizar el local arrendado para la actividad de negocio a la que debe dedicarse con arreglo a las cláusulas del contrato, constituye una causa que legitima para el ejercicio de la acción resolutoria.

En definitiva, según el Tribunal Supremo, la entrega del local arrendado sin las condiciones necesarias para cumplir el destino pactado comporta un incumplimiento de la obligación de entrega del arrendador que faculta al arrendatario a ejercitar la acción resolutoria.

2.- Sentencias de Tribunal Supremo del 4.04.2022 y del 20.04.2022. Artículo 1.154 del Código Civil. Cláusulas penales y su moderación.

Seguimos destacando dos interesantes y recientes Sentencias del Tribunal Supremo en materia de cláusulas penales pactadas en el contrato y la facultad o no de moderación de las mismas.

La primera se refiere a un supuesto de retraso en la entrega posesoria del inmueble al término del contrato de arrendamiento. El contrato preveía expresamente que, llegada su finalización, si el arrendatario no entregase el local, tendría que pagar una penalidad por cada día de retraso en la entrega.

La Audiencia Provincial modera la cláusula penal pactada en el contrato incumplido, aunque se trate del incumplimiento expresamente previsto.

La Sentencia es recurrida en casación y el Tribunal Supremo estima el recurso, revisando íntegramente su doctrina sobre la facultad moderadora y aplicando la penalidad íntegra, según lo estipulado en el contrato.

El Tribunal Supremo recuerda que están permitidas las cláusulas penales con función coercitiva, sancionadora o punitiva y no sólo de liquidación anticipada de los daños y perjuicios que puedan causar los incumplimientos contractuales que contemplen.

Por otro lado, han de limitarse las cláusulas penales “opresivas”, intolerablemente limitadoras de la libertad de actuación del obligado o las “usurarias”, aceptadas por la situación angustiosa del obligado, por su inexperiencia o a causa de lo limitado de sus facultades mentales. También, aquéllas en que exista una desproporción o un exceso de la cuantía pactada de la pena sobre el daño previsible, sin justificación aceptable de acuerdo con el objetivo de disuadir de modo proporcionado el incumplimiento que la cláusula contempla.

Corresponderá al obligado a pagar acreditar la desproporción injustificable entre la importancia de la pena y el daño.

En este caso, el Tribunal Supremo no considera que existan circunstancias tales como para justificar la moderación de la cláusula. Confirma por tanto su aplicabilidad, dando especial importancia al hecho de que en el contrato se estableció que su duración era esencial, sin posibilidad de prórroga o tácita reconducción. Cabe señalar que dicha doctrina no resulta aplicable a supuestos que afecten a consumidores y usuarios.

La segunda Sentencia, también muy reciente, constituye otro caso similar en el que el Tribunal Supremo llega a la misma conclusión, sin aplicar moderación alguna de la cláusula penal expresamente pactada entre las partes. El caso se refiere a la resolución anticipada de un contrato de subarrendamiento de local. A destacar que, para no reducir la penalidad pactada, el Tribunal Supremo menciona:

- *que ambas sociedades, partes del litigio, tienen una importante actividad económica y empresarial;*
- *que cabe suponer que están debidamente asesoradas;*
- *que en el contrato se hizo constar la esencialidad de la penalidad añadiéndose que, de haber sido inferior, el subarrendador no suscribiría el contrato.*

Por último, la Sentencia indica que el hecho de que la subarrendadora, beneficiaria de la penalidad, consiguiera subarrendar el local en un breve plazo no debe suponer que aquélla deba moderarse.

3.- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña del 14.1.2022. Impugnación de acuerdo comunitario.

La Comunidad de Propietarios de un complejo residencial ubicado en Playa de Aro adopta un acuerdo por el que se dispone que la piscina y la zona verde solo podrán ser utilizadas por los propietarios o usuarios de las viviendas; no por los de los trasteros o plazas de aparcamiento, pechando los primeros con los gastos de dichos elementos comunes.

Los propietarios de una de las plazas de aparcamiento impugnan dicho acuerdo, alegando incumplimiento del artículo 553-25.4 del Código Civil de Cataluña.

Sostienen que el acuerdo comporta una restricción del uso de determinados elementos comunes y que, según el redactado actual del citado artículo 553-25.4, los acuerdos que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y aprovechamiento de elementos comunes requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados. Y, efectivamente, ganan en primera instancia. Reproducimos el precepto en el que dichos propietarios fundan sus pretensiones:

Los acuerdos que modifiquen la cuota de participación, los que priven a cualquier propietario de las facultades de uso y disfrute de elementos comunes y los que determinen la extinción del régimen de la propiedad horizontal simple o compleja requieren el consentimiento expreso de los propietarios afectados.

Los propietarios de las viviendas apelan la Sentencia y el Tribunal Superior de Justicia estima el recurso. El Tribunal trae a colación criterios distintos y específicos para resolver este caso, aludiendo a conceptos como el de “la convivencia normal”, las “privaciones no arbitrarias” y la interpretación finalista y sistemática de la norma, para acabar dando la razón a los propietarios recurrentes.

Estima el recurso, pero a la vez acoge la petición subsidiaria de la demanda formulada por los titulares de las plazas de parking y trasteros: la privación del derecho de uso de las piscinas y zona verde no será oponible a los actuales propietarios de dichas plazas de parking y trasteros. Será oponible a los futuros propietarios.

4.- Sentencia del Tribunal Supremo del 20.4.2022. Google AdWords y posibles infracciones marcarias y de competencia desleal.

Interesante Sentencia que reafirma una doctrina ya conocida. El uso de una marca como palabra clave en el motor de búsqueda de pago denominado Google AdWords no supone infracción de los derechos de uso exclusivo de la marca usada ni implica competir deslealmente, siempre y cuando no haya riesgo de confusión sobre la procedencia de los productos o servicios de que se trate.

En este ámbito puede resultar importante recordar que el artículo 43.5 de la vigente Ley de Marcas ofrece un criterio para fijar la cuantía indemnizatoria exigible en caso de vulneración: el 1 % de la facturación de la empresa incumplidora. Es un artículo fundamental en esta materia. A destacar:

- (i) no es una sanción, sino un sistema para facilitar el cálculo en supuestos en que el daño es necesario;
- (ii) no necesita prueba referente a ninguna proporción con la infracción;
- (iii) supuesto distinto es el reclamar una indemnización mayor;

- (iv) no debe calcularse sobre el negocio habido por la venta de productos o servicios vendidos “gracias a” la infracción, sino sobre todos los coincidentes.

5.- Sentencia del Tribunal Supremo del 27.4.2022. Prescripción de acciones contra el responsable y contra su aseguradora.

La reclamación extrajudicial remitida exclusivamente frente a su aseguradora no produce efectos interruptivos de la prescripción para el asegurado.

6.- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del 28.3.022. Representación proporcional en el Consejo en Sociedades de responsabilidad limitada.

Se discute si es inscribible en el Registro una cláusula estatutaria en una SL (sociedad limitada) que reproduce literalmente un precepto legal pensado para las SA (sociedades anónimas). El precepto en cuestión es el artículo 243 de la Ley de Sociedades de Capital sobre sistema de representación proporcional. Dicho artículo indica:

1. En la sociedad anónima las acciones que voluntariamente se agrupen, hasta constituir una cifra del capital social igual o superior a la que resulte de dividir este último por el número de componentes del consejo, tendrán derecho a designar los que, superando fracciones enteras, se deduzcan de la correspondiente proporción.

2. En el caso de que se haga uso de esta facultad, las acciones así agrupadas no intervendrán en la votación de los restantes componentes del consejo.

Los socios de la SL reproducen tal cual ese precepto en sus estatutos. El Registrador rechaza la inscripción, al estar esas facultades de representación proporcional contempladas y permitidas tan sólo para las Sociedades Anónimas.

La Dirección General estima el recurso, por considerar que ha de primar la autonomía de la voluntad y debe tenerse en cuenta que no existe precepto que prohíba esa estipulación.

7.- Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del 25.4.2022. Donaciones mortis causa y donaciones inter vivos con eficacia post mortem.

Interesante Resolución que nos permite recordar la diferencia entre donaciones mortis causa y donaciones inter vivos con eficacia post mortem. La Dirección General, en síntesis, concluye que:

- La donación mortis causa es una modalidad de sucesión testamentaria y, por tanto, esencialmente revocable, no transmite el dominio; el donante no pierde su poder de disposición en absoluto y no es inscribible.

· La donación inter vivos post mortem se caracteriza porque la muerte del donante es tomada como una condición suspensiva de la transmisión del derecho donado, produciéndose, por tanto, una situación de pendencia o temporalmente limitada. No es revocable. El donante pierde el poder de disposición y la donación puede ser inscrita. Se produce la transmisión de presente del derecho, aunque esté condicionada suspensivamente a la muerte del donante.

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