



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 10/2022

3 de noviembre de 2022

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

1.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona del 17.9.2022. Daños en finca contigua. Responsabilidad por hecho propio o por hecho ajeno (artículo 1.902 y 1.903 del Código Civil).

Empezamos esta Circular comentando esta interesante Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona sobre responsabilidad civil por un siniestro acaecido en el marco de una obra de reforma.

PROPIETARIA DE UNA VIVIENDA CONDENADA A PAGAR LOS DAÑOS CAUSADOS POR LA EMPRESA CONTRATADA PARA UNA OBRA

El caso es el siguiente. Un escape de agua en una vivienda causa daños en el local inferior. El siniestro se produce mientras en dicha vivienda se ejecutan obras de reforma siendo los autores materiales del siniestro los operarios de la empresa contratista, al no conectar adecuadamente ciertos elementos (unos bajantes), tal y como reconoce su administrador en fase de prueba en el marco del proceso de primera instancia.

La empresa contratada para la realización de la obra no tiene concertada póliza de seguro alguna. Ante el riesgo de insolvencia del causante del daño, la propiedad del local perjudicado dirige la demanda contra la propietaria de la vivienda, quien se defiende argumentando, entre otras cosas, que ha encargado la obra “a un profesional competente” (es decir, la empresa causante del daño, entidad mercantil con forma de sociedad limitada, que se dedica profesionalmente a dicha actividad), negando, por tanto, que pueda serle imputada la existencia de *culpa in eligendo* o *in vigilando* en cuanto a las actuaciones de esa contratista.

El Juzgado de Primera Instancia libra una Sentencia de condena reprochando a la propietaria haber elegido a una empresa que no presentaba suficiente capacidad profesional o técnica para la tarea encomendada y sin haber averiguado el nivel de cumplimiento de las obligaciones inherentes a su actividad.

**DESACERTADA ELECCIÓN DE LA EMPRESA CONTRATISTA
POR PARTE DE LA PROPIETARIA DE LA VIVIENDA**

La propietaria de la vivienda interpone Recurso de Apelación. Insiste sosteniendo que la empresa contratista tiene su local abierto, emite sus facturas, tiene un CIF y opera profesionalmente en el sector.

Alega, por tanto, que ella, que se limita a encargar la obra, no tiene por qué saber más sobre las circunstancias referentes a dicha empresa contratada, culpable del siniestro. No tiene, por ejemplo, por qué conocer su situación frente a Hacienda o con la Seguridad Social, tratándose, además, de información no accesible a terceros.

La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación formulado por la propietaria de la vivienda y confirma la condena a su cargo:

La desacertada elección del contratista resulta incuestionable, pues todo contratista, además de acreditar la capacidad profesional, técnica, de personal o de medios materiales requerida para la ejecución de la obra, debe hallarse al corriente de las obligaciones que regulan su actividad empresarial, ya sean fiscales, laborales o administrativas.

Lo que se reprocha a la recurrente es no haberse preocupado lo más mínimo de este último aspecto, pues ni tan siquiera exigió al administrador de dicha sociedad contratista una prueba conforme venía cumpliendo con tales obligaciones.

Asimismo, la Sentencia refiere que se trata de una responsabilidad por hecho propio (ex. artículo 1.902 del Código Civil) y no una por hecho ajeno.

Afirma que tiene declarado la jurisprudencia que el comitente no responde por los hechos a terceros del contratista en el ejercicio de la actividad encomendada, porque tal responsabilidad, para que pueda ser declarada, exige una relación de dependencia o subordinación.

2.- Sentencia del Tribunal Supremo del 21.6.2022. “Causalización” de los contratos. Motivación causal implícitamente pactada.

Continuamos comentando un Sentencia muy ilustrativa sobre un aspecto en el que insistimos mucho en nuestro despacho, eso es, la importancia de “causalizar” los contratos; explicar de la manera más completa posible las razones o circunstancias que motivan que una parte suscriba determinada obligación o pacto.

LA IMPORTANCIA DE CAUSALIZAR LOS CONTRATOS

Este caso es emblemático de las consecuencias resolutorias de la frustración de tales razones o circunstancias. La necesaria interpretación del contrato en atención a dichos motivos (en el caso en cuestión, al destino urbanístico de la finca adquirida).

El caso deriva de la suscripción un contrato de compraventa de suelo para su aprovechamiento urbanístico.

Al otorgar el contrato la compradora abona una parte importante de precio. La restante parte queda aplazada bajo el siguiente pacto:

La cantidad de X será abonada dentro de los X días siguientes a la fecha en que se produzca la aprobación inicial del PGOU, la cual deberá contener la calificación urbanística de la finca que se adquiere en idéntica calificación a la que consta en el Avance de dicho PGOU u otra que sea aceptada por la parte compradora; la cantidad de X euros a los X días de la aprobación provisional de ese Plan (ídem); y el resto tras su aprobación definitiva.

Se trata por tanto de dilucidar tres cuestiones: (i) si el contrato está condicionado a la aprobación del PGOU con una concreta clasificación del suelo para el sector en que se ubica la finca objeto del contrato; (ii) si la finalidad del contrato se ha frustrado definitivamente; y (iii) si esa frustración contractual es imputable a la compradora.

El proceso asciende hasta el Tribunal Supremo, quien concluye que el negocio ha de entenderse condicionado a dicha aprobación urbanística y consecuente calificación del suelo. Llega a tal conclusión en base a la relación entre tal aprobación y el objeto del contrato: sin el cumplimiento de esa condición, el objeto de la compraventa sería absolutamente inhábil para su destino natural.

Eso provocaría una imposibilidad sobrevenida, que, según el Tribunal:

...lleva inexorablemente al incumplimiento y, en consecuencia, a la resolución del contrato o, más propiamente, a la extinción de las obligaciones nacidas del mismo con los efectos que hayan podido prever las partes o, en su caso, los propios de la resolución; que son la devolución de lo percibido -con los intereses correspondientes- desde la fecha en que se produjo la entrega que finalmente resultó inefectiva.

Tanto la Doctrina como la Jurisprudencia rechazan la existencia de condiciones, en su sentido auténtico de los artículos 1.113 del Código Civil y siguientes, que sean presuntas. Pero sí admiten las tácitas. Se puede afirmar que se pactó la condición cuando del contenido contractual se deduzca de forma totalmente clara y contundente la intención de los contratantes de hacer depender el negocio concertado de un acontecimiento futuro e incierto.

3.- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña del 23.11.2021. Usufructo y extinción de los derechos constituidos por el usufructuario. Usufructo con facultad de disposición.

Esta Sentencia constituye un muy buen repaso de la figura del usufructo con facultades de disposición. Contiene un importante recordatorio: con la extinción del usufructo se extinguen los derechos reales limitados constituidos por el usufructuario, como, entre otros, los arrendamientos que hubiere concertado (ex art. 13.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Esto mismo sucede aunque el usufructuario tenga facultades de disposición (siempre que se trate de actos que pueda otorgar en su calidad de usufructuario).

CON LA EXTINCIÓN DEL USUFRUCTO SE EXTINGUE TAMBIÉN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO POR EL ARRENDADOR USUFRUCTUARIO

Nos parece destacable referir que al fallecer el arrendador usufructuario vitalicio, ese arrendamiento se extingue *ope legis*, extinción que opera cualquiera que fuere la duración del contrato, sin que en ningún caso pueda operar la tácita reconducción.

4.- Sentencia del Tribunal Supremo del 22.6.2022. Requerimiento por burofax no atendido. Artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El Tribunal Supremo confirma que sí cabe dar valor fehaciente al requerimiento remitido por burofax que no pudo ser entregado en el domicilio del arrendatario, habiéndose dejado advertencia de tenerlo a su disposición en la oficina de Correos y no haber sido recogido por voluntad del arrendatario.

EFICAZ EL BUROFAX NO ENTREGADO EN EL DOMICILIO DEL DESTINATARIO

El burofax acredita el contenido literal, la identidad del remitente, destinatario y el lugar de envío. Según el propio Tribunal Supremo:

Los actos de comunicación producen efectos cuando su frustración se debe, únicamente, a la voluntad expresa o tácita de su destinatario, o a la pasividad, desinterés, negligencia, error o impericia de la persona a que van destinados. No es posible que la eficacia de un acto jurídico penda de la voluntad del requerido.

Los requisitos del requerimiento al arrendatario, ex art. 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son los siguientes:

- fehaciente (“por medio que permita acreditar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente”);
- ha de referirse a rentas impagadas;
- debe transcurrir el plazo legalmente previsto;
- no es preciso advertir de resolución del contrato;
- ni de la imposibilidad de enervar en caso de impago.

El Tribunal, con una frase muy significativa, concluye que:

El legislador no obliga al arrendador a que se constituya en asesor del arrendatario, sino tan solo a que le requiera de pago.

5.- Sentencia del Tribunal Supremo del 5.7.2022. Artículo 183 de la Ley de Sociedades de Capital.

Interesante Sentencia del Tribunal Supremo en materia de representación del socio en la junta general de la sociedad de responsabilidad limitada. El punto de partida es el contenido del artículo 183 de la Ley de Sociedades de Capital, cuyo texto reproducimos textualmente:

Artículo 183. Representación voluntaria en la junta general de la sociedad de responsabilidad limitada.

1. El socio sólo podrá hacerse representar en la junta general por su cónyuge, ascendiente o descendiente, por otro socio o por persona que ostente poder general conferido en documento público con facultades para administrar todo el patrimonio que el representado tuviere en territorio nacional.

Los estatutos podrán autorizar la representación por medio de otras personas.

2. La representación deberá conferirse por escrito. Si no constare en documento público, deberá ser especial para cada junta.

3. La representación comprenderá la totalidad de las participaciones de que sea titular el socio representado.

En el caso en cuestión, los estatutos de la sociedad añaden que:

También podrá hacerse representar por cualquier otra persona, siempre que la representación conste en documento público y sea conferida con carácter especial para cada junta.

Asisten sendos representantes no familiares del socio con una representación en documento privado especial para esa junta, negándoseles la asistencia. Los socios así representados impugnan los acuerdos.

El proceso llega al Tribunal Supremo, quien distingue entre el sistema al respecto de sociedad limitada (SL) y anónima (SA) dada la naturaleza de la SL (de tipo cerrado).

Se trata de dilucidar si las sociedades demandadas actuaron de mala fe al exigir su aplicación estricta en las juntas impugnadas, justo en el momento de su constitución y sin dar oportunidad de acreditación de otra representación ajustada a la normativa, cuando en otras varias juntas precedentes habían permitido la misma representación voluntariamente que ahí sorpresivamente rechazaron. Esa es la razón de decidir de la Sentencia recurrida.

Amplia e interesante cita de supuestos previos similares.

Esta evaluación de la buena o mala fe en la admisión o rechazo de la representación voluntaria no ajustada a la norma, pero admitida con anterioridad, debe ser, por definición, casuística.

En base a esos criterios el Tribunal Supremo confirma la Sentencia de segunda instancia recurrida.

En resumen, lo relevante es haber expresado el cambio de criterio justo al tiempo de constituir las juntas y no haberlo advertido antes.

El precedente por sí solo no es fuente normativa que obligue de cara al futuro, ya que puede variarse y ajustarse a la ley; pero después de haber generado la confianza en los socios de que se podía acudir a esa clase de representación, negarlo en el momento de la constitución de las juntas generales, sin margen de reacción, es lo que resulta contrario a la buena fe.

6.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona del 3.5.2021. Caudal relicto y seguros.

La prestación a cargo del asegurador (el capital asegurado) no se integra dentro del caudal relicto del tomador, sino que corresponde a los beneficiarios designados en la póliza.

7.- Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid número 492/2022. Impugnación de un acuerdo negativo.

¿Se puede impugnar un acuerdo negativo de la junta general de socios? El caso es el siguiente.

Don Miguel, en su condición de liquidador de determinada entidad, convoca Junta General de Socios, que se celebra bajo el siguiente orden del día:

Primero. - Decisión sobre la aplicación contable a la devolución de la fianza entregada en su momento por la mercantil

Segundo. - Aprobación de; i) balance final ii) informe completo sobre operaciones de liquidación y iii) proyecto de división entre los socios del activo resultante.

Tercero. - Aprobación de división y adjudicación del haber social (cuota de liquidación).

Cuarto. - Extinción de la sociedad.

Quinto. - Redacción, lectura y aprobación del acta de la junta.

El capital social de la sociedad está repartido por mitad entre los antiguos cónyuges, el mismo don Miguel, liquidador, y doña Caridad.

Don Miguel, como liquidador de la sociedad, impugna exclusivamente el acuerdo negativo que considera adoptado bajo el punto segundo del orden del día, esto es, el acuerdo consistente en la no aprobación del balance final, del informe completo sobre operaciones de liquidación y del proyecto de división entre los socios del activo resultante.

¿SE PUEDE IMPUGNAR UN ACUERDO NEGATIVO?

La juez de la instancia entiende que la conducta de la socia disidente es obstruccionista, que su objetivo es bloquear injustificadamente la liquidación de la sociedad y que el otro socio no pueda acceder a su cuota de liquidación, lo que implica un ejercicio de su derecho contrario a las exigencias de la buena fe y lealtad esperable de todo socio frente a la sociedad y los demás socios.

La Sentencia declara aprobado el balance final, el informe completo sobre las operaciones liquidatorias y demás.

La Audiencia Provincial revoca: declara imposible impugnar acuerdos negativos, so pena de sustituir la voluntad social.

Supuesto muy interesante. Veremos qué es lo que dirá el Tribunal Supremo al respecto.

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