



CIRCULAR CIVIL MERCANTIL 3/2024

23 de febrero de 2024

Resumen de dos interesantes Sentencias dictadas recientemente por el Tribunal Supremo, una en materia de responsabilidad de los administradores y otra en materia de Comunidad de Propietarios.

1.- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 94/2024, del 25 de enero de 2024.

Empezamos comentando una Sentencia del Tribunal Supremo en materia de responsabilidad de los administradores. El Tribunal Supremo confirma la condena y declaración de responsabilidad de los administradores de una empresa por las deudas sociales contraídas con posterioridad a la aparición de la causa de disolución. El principal fundamento es el incumplimiento del deber legal establecido en el artículo 367 de la Ley de Sociedades de Capital (LSC). Dicho precepto establece la obligación de promover la disolución de la sociedad cuando concurra alguna de las causas de disolución previstas en el art. 363.

Los hechos son resumidamente los siguientes.

La parte actora reclama a una sociedad distribuidora de vinos una deuda por compra de productos realizadas en los ejercicios 2012 y 2013.

La sociedad demandada no deposita en el Registro Mercantil las cuentas anuales desde el año 2011, es decir, con anterioridad a contraer la deuda con la actora.

En el marco de esa misma acción de reclamación de cantidad, la actora solicita al Juzgado que se declare responsables solidarios de la deuda a los administradores de la demandada, tanto a su administrador legal como a su administrador de hecho.

Conforme al citado art. 367 LSC, la actora alega que la deuda había nacido después de que la sociedad demandada estuviera incurso en causa de disolución, sin que los administradores demandados hubieran promovido la disolución en el plazo de dos meses.

La Sentencia dictada por el Juzgado de primera instancia estima íntegramente las peticiones de la actora.

La Audiencia Provincial la confirma, estimando que, al tiempo de contraer la deuda, la demandada efectivamente se hallaba en causa de disolución.

El Tribunal Supremo, en línea con la Audiencia Provincial, resuelve que el impago de la deuda y el cierre de facto son indicios de que la sociedad demandada se encontraba en una situación de pérdidas, que habrían reducido su patrimonio por debajo de la mitad de su capital social. Añade que la falta de depósito de las cuentas, siendo éste el medio para verificar la situación de la sociedad, permite presumir el estado de insolvencia.

Además, afirma que los administradores deben responder solidariamente, ya que se aprecia el incumplimiento por su parte del deber de formular las cuentas o, en el caso del administrador de hecho, de cerciorarse de que fueran formuladas por el administrador legalmente nombrado. De esta manera, los administradores imposibilitan a terceros el conocimiento de la real situación económica y financiera de la sociedad, lo que genera la apariencia de una voluntad de ocultación de la situación de insolvencia.

De tal forma el Tribunal entiende acreditado que la causa de disolución concurría al cierre del ejercicio y, como no se promovió la disolución en los dos meses siguientes, los administradores han de responder de las deudas sociales nacidas con posterioridad.

2.- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 80/2024, del 23 de enero.

Recientemente, la Sala Primera del Tribunal Supremo ha analizado y resuelto un interesante supuesto en el que, revocando la Sentencia de segunda instancia, condena a una Comunidad de propietarios de un edificio a abonar a un vecino el coste de la reparación de la tela asfáltica de aislamiento de la cubierta del edificio que origina filtraciones de agua.

Resumidamente los hechos son los siguientes.

La cubierta de un edificio se encuentra dividida en cuatro terrazas, anexas a las cuatro viviendas situadas en la última planta de un edificio en Getxo. La terraza de uno de los propietarios de una de esas viviendas está deteriorada no por su uso privativo sino por el agotamiento de los materiales de construcción, produciendo filtraciones y daños a la vivienda.

El vecino solicita a la Comunidad que arregle los daños, a lo que ésta se niega, aprobando en junta que todos los gastos de conservación o reparación de las terrazas incumben a los propietarios de esas cuatro viviendas. El vecino repara los daños y reclama a la Comunidad el importe abonado.

En primera instancia la demanda es desestimada porque el Juez considera que las normas estatutarias atribuyen dicho gasto al usuario de la terraza y no a la Comunidad. Asimismo, tiene en cuenta que el vecino no había impugnado el acuerdo, por lo que quedó convalidado.

En segunda instancia, el recurso de apelación es desestimado porque la Sala considera, además, que la cubierta, pese a tener carácter de elemento común por naturaleza, puede ser desafectada, pasando a ser privativo.

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación.

Considera que las terrazas a nivel o cubiertas son elementos comunes por destino, no por naturaleza, por lo que pueden desafectarse y quedar como elementos privados, pero si hubiera daños por filtraciones provenientes no de un mal uso de la terraza sino por defectos estructurales o envejecimiento de los materiales, quien debe repararlos es la Comunidad.

Por lo tanto, considera que el hecho de que los daños tuvieran su origen en el mal estado de la tela asfáltica, que asegura la impermeabilización del edificio, y que esta se encuentre situada bajo el suelo de la terraza que sirve de cubierta del edificio, determina su naturaleza común, al ser uno de los elementos esenciales de la Comunidad de propietarios, por lo que su reparación constituye una obligación propia de ésta.

Personas de contacto:

Javier Condomines Concellón
Jorge Sánchez Rodríguez
Luigi Chicco

jcondomines@ortega-condomines.com
jsanchez@ortega-condomines.com
lchicco@ortega-condomines.com