



JURISPRUDENCIA

CIVIL

En el arrendamiento de viviendas por personas jurídicas estás no gozan de los beneficios que comporta la LAU para el arrendatario.

La Sentencia nº 3471/20 del Tribunal Supremo de 28 de octubre de 2020, Ponente Antonio Salas Carceller, examina el caso del desahucio de una vivienda arrendada a una persona jurídica promovido aduciendo la extinción del plazo del arrendamiento concertado en el contrato.

La demanda había sido estimada por el Juzgado y la Audiencia Provincial había revocado la Sentencia y estimado el Recurso de Apelación al considerar que el arrendamiento en cuestión debía calificarse de *"local de negocio en el que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda"*(art.5.1 TRLAU).

La Sala resuelve el Recurso de Casación del arrendatario, que alegaba la infracción del art 4.1 LAU de 1964, señalando que *"es frecuente la contratación del arrendamiento por una persona jurídica para destinar la vivienda para alojamiento de directivos o empleados, pero tal contratación-precisamente por la sucesión de ocupantes-no ha de estar sujeta a la legislación sobre Arrendamientos Urbanos en cuanto a los beneficios que comporta para el arrendatario, sin perjuicio de que-sin aplicación necesaria de las normas imperativas-las partes puedan establecer los pactos y cláusulas que estimen convenientes"*.

CIVIL

Diferencia entre las cláusulas delimitadoras del riesgo, y las limitativas de los derechos del asegurado, en el contrato de seguro de transporte terrestre de mercancías.

La Sentencia nº 3415/20 del Tribunal Supremo de 22 de octubre de 2020, ponente Pedro Jose Vela Torres, examina el carácter de una cláusula del contrato de seguro de transporte terrestre de mercancías, a cuyo amparo (por considerar que era "delimitadora del riesgo", y no limitativa) la Cia. de Seguros había denegado la

indemnización al transportista, cuyo camión había sido objeto de un robo de mercancía, por un importante valor, no obstante hallarse debidamente estacionado en un taller-nave industrial, sito en el interior de un recinto industrial. La demanda había sido desestimada en primera instancia por considerar que la cláusula era solo delimitadora del riesgo y establecía las condiciones de seguridad que debía adoptar el transportista para la protección de la carga. La sentencia del Supremo estima el Recurso de Casación señalando que las cláusulas de delimitación de cobertura concretan el objeto del contrato y fijan los riesgos que en caso de producirse hacen surgir en el asegurado el derecho a la prestación por constituir el objeto del seguro. Mientras las limitativas restringen, condicionan o modifican el derecho del asegurado a la indemnización una vez que el riesgo objeto del seguro se ha producido.

En consecuencia(STS 590/2017,de 7/11),"*debemos concluir que una cláusula como la litigiosa, que establecía una serie de condicionantes(lugares y horarios de estacionamiento, recinto cerrado con llave, vigilancia, etc.)a la cobertura del riesgo para el caso de robo de la mercancía, es una cláusula limitativa de los derechos del asegurado y no meramente delimitadora...y como quiera que la cláusula a la que se acogió la aseguradora para denegar la indemnización no fue expresamente aceptada y firmada por el tomador/asegurado, es nula e inoperable, a tenor del art 3 LCS*".

PENAL

El delito de apropiación indebida cometido, en el caso por el administrador de hecho de una mercantil, no requiere el enriquecimiento del sujeto activo, basta que haya habido perjuicio para el sujeto pasivo.

La Sentencia nº 560/2020 del Tribunal Supremo, de fecha 29 de octubre de 2020, ponente Juan Ramón Berdugo Gomez de la Torre, resuelve el Recurso de Casación interpuesto por Daniel, condenado en primera instancia por sendos delitos de desobediencia y apropiación indebida por cuanto siendo administrador de hecho de la mercantil X y habiendo sido requerida la sociedad por un Juzgado para embargar una parte del salario de uno de sus trabajadores, no había cumplido el requerimiento y, a pesar de haber detraído al trabajador la suma embargada, había destinado la misma a satisfacer diversas deudas de la mercantil.

La Sala desestima el Recurso examinando la jurisprudencia del Tribunal sobre la condición de los administradores de hecho y su responsabilidad en su actuación en nombre de la persona jurídica (ex.art 15bis y 31CP), señalando, respecto a la

alegación del recurrente que aducía "que él no tuvo beneficio alguno por lo que no debía responder (ex.art.109 y 110CP)que *"..la apropiación indebida no requiere enriquecimiento del sujeto activo, sino perjuicio del sujeto pasivo, lo que rige tanto en el supuesto de apropiación de cosas como en el de la administración desleal consistente en la distracción del dinero. Por lo tanto carece de toda significación que el recurrente haya desviado el dinero al pago de deudas de la empresa que administraba, o incluso si desconocía cual fuera su destino, pues no es preciso demostrar para la existencia de esta figura penal, el destino irregular que el obligado a la entrega de los bienes o el dinero haya podido dar a ellos, bastará con que no los entregue oportunamente sin concurrir causa que pueda justificar tal conducta"*.

CIVIL

Improcedencia de la acción de deslinde cuando no existe confusión entre fincas.

La Audiencia Provincial de Cáceres en su Sentencia nº 812/2020 de fecha 6 de octubre de 2020 desestima el recurso interpuesto por la parte apelante por considerar la inexistencia de confusión entre las propiedades que ostentan las partes y, al no cumplirse dicha confusión, no es prosperable la acción de deslinde.

La Audiencia realiza nuevamente en esta alzada una valoración de la prueba, tanto documental como pericial, al ser presupuesto fundamental en este tipo de acción la confusión o no entre fincas, expresando que hubiera sido más acorde otro tipo de acciones para defender su derecho: *"la naturaleza jurídica y requisitos de la acción de deslinde ejercitada, pues esta acción exige, como presupuesto previo indispensable, que exista una "confusión de linderos o límites" entre las dos propiedades que se trata de deslindar, es decir, se precisa la inexistencia de datos físicos delimitadores de las dos fincas, pues si estos hitos o datos físicos existieran, (cual ocurre en el supuesto enjuiciado, como ahora se verá), entonces no podrá prosperar la acción de deslinde, y ello con independencia de la superficie que tengan una y otra finca, o de la correspondencia de las mismas con el Catastro o con el Registro de la Propiedad. Para ello, en su caso, sería procedente el ejercicio de otras acciones, la acción declarativa del dominio o la acción reivindicatoria, por ejemplo, pero no precisamente la acción ejercitada en el escrito de demanda. Y es que, en el caso presente, como enseguida se analizará, el actor/apelante ha errado en la elección de la acción que debió ejercitar, pues la acción de deslinde presenta unos caracteres propios."*

CIVIL

El vendedor que conozca de vicios ocultos con anterioridad al contrato de compraventa, está obligado a su saneamiento.

La Audiencia Provincial de Ourense en su Sentencia nº 342/2020 de fecha 11 de septiembre de 2020 desestima el recurso de apelación interpuesto por un vendedor por considerar que no queda exonerado de la obligación de responder por los vicios de la cosa vendida, a pesar de un pacto de exoneración de responsabilidad en el contrato.

Señala la Audiencia que para que *"el vendedor quede liberado de la obligación de saneamiento por vicios ocultos son precisos dos requisitos: pacto de exoneración de responsabilidad y desconocimiento por el mismo de los vicios o defectos, requisito el último inherente a la buena fe que deben presidir las relaciones contractuales (artículo 1258 del Código Civil)"*. En este supuesto, al no concurrir la apreciación de oficio de la cláusula como abusiva al no ser aplicable la legislación en materia de Consumidores y Usuarios, en esta alzada el juzgador considera probado el conocimiento preexistente del vendedor de vicios de la cosa vendida.

Y concluye: *"La juzgadora de instancia considera cumplidos tales requisitos partiendo para ello de la prueba pericial de la actora, como se dijo única practicada, así como de la testifical pericial que relaciona (...). Debe mantenerse igualmente la conclusión de aquella juzgadora respecto al conocimiento por el vendedor demandado de los defectos ocultos, en cuanto responde a una inferencia lógica suficientemente motivada y resultante de los datos aportados por la prueba mencionada, que aquella cuida de precisar y que deben tenerse por reproducidos, cumpliéndose de ese modo los parámetros exigidos para las presunciones judiciales por el artículo 386.1 de la Ley de Enjuiciamiento conforme al cual " A partir de un hecho admitido o probado, el tribunal podrá presumir la certeza, a los efectos del proceso, de otro hecho, si entre el admitido o demostrado y el presunto existe un enlace preciso y directo según las reglas del criterio humano. La sentencia en la que se aplique el párrafo anterior deberá incluir el razonamiento en virtud del cual el tribunal ha establecido la presunción"*.

AUREN ABOGADOS