



JURISPRUDENCIA

CIVIL

El blanqueo de capitales cometido imprudentemente por los empleados bancarios como supuesto de causa ilícita para la nulidad del contrato de préstamo hipotecario.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23/3/21, nr.163/21, ponente Rafael Saraza Jimena, resuelve desestimando el Recurso de Casación planteado por los Administradores Concursales de una mercantil que reclamaban la nulidad por causa ilícita del contrato de préstamo hipotecario concertado con la entidad bancaria prestamista, (y consecuentemente la desaparición del crédito privilegiado derivado del mismo), al haber sido condenado el administrador de aquella entidad prestataria que firmó el contrato por un delito de blanqueo de capitales procedentes del tráfico de drogas, y los apoderados del banco prestamista que intervinieron por parte de éste en la firma del préstamo, cada uno de ellos por un delito de blanqueo de capitales por imprudencia, porque "incumplieron los deberes propios de su cargo".

Según el Supremo "*...no es apreciable la ilicitud de la causa del contrato cuando la finalidad ilícita es buscada por solo una de las partes (en el caso el administrador de la prestataria) y en la otra parte solo concurre una conducta imprudente que posibilita esa finalidad ilícita pero no la persigue ni la consiente*".

Señala la Sentencia que "*esa omisión de la diligencia debida (por parte de los apoderados bancarios condenados penalmente), por más que suponga una imprudencia grave, no supone que el blanqueo de capitales fuera el propósito común de ambas partes al concertar el contrato, pues no implica que quienes actuaron imprudentemente tuvieran como propósito participar en la operación de blanqueo de capitales, ni que la conocieran y pese a ello consintieran en contratar*". Y consecuentemente no se cumple el requisito del art.1275 CC consistente en que para que la motivación jurídicamente relevante constituya la causa ilícita de la ineficacia

del contrato" *ha de ser común a ambas partes, porque estas hayan convenido en el mismo propósito ilícito...*".

CIVIL

Estimación de la acción de reintegración ejercitada por un acreedor en el Concurso de Acreedores.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 25/03/21, nr.170/21, ponente Juan Maria Diaz Fraile, examina el caso de la acción de reintegración ejercitada por un acreedor (ex art.71 LC) respecto de las operaciones de compensación de créditos y deudas de la concursada con otras dos sociedades, a las que previamente diferentes mercantiles les habían cedido sus respectivos créditos y deudas con la concursada, siendo todas ellas pertenecientes al mismo grupo empresarial, habiendo sido efectuada la citada compensación en el período comprendido entre la solicitud de negociación con los Acreedores, formulada vía art.5 bis LC, por la concursada, y la posterior declaración de concurso de ésta.

La Audiencia Provincial había desestimado la acción de reintegración y el Tribunal Supremo estima el Recurso de Casación señalando:

Que si bien "...las cesiones de los créditos hechas por las acreedoras originarias y notificadas a la concursada son "res inter alios" para esta, y en consecuencia no es posible su rescisión por la vía del art.71LC, el objeto de la acción es la subsiguiente compensación de los créditos que pasan a ostentar las cesionarias con los acreditados por la concursada...".

Y, consecuentemente, "...si esos pagos por compensación han resultado perjudiciales para la masa activa, en los términos exigidos por el art.71LC.... Y," cuando la persona a la que se ha hecho el pago es alguna de las especialmente relacionadas con el concursado a las que se refiere el art.93LC, el art.61,3,1ro presume el perjuicio patrimonial, pero permite prueba en contrario."

Pero en este caso no existe justificación para el sacrificio patrimonial de la concursada que comporta para la masa las compensaciones litigiosas, atendiendo: 1) al momento en que se produce la alegación de la compensación,“, es decir, en un momento muy próximo a la declaración de concurso, en el que ya era conocida la situación de insolvencia. 2) al hecho de que las sociedades cedentes, cesionarias y concursada/cedida, están integradas en un mismo grupo de sociedades...y 3).“*la circunstancia de que los créditos contra la concursada, que desaparecen del pasivo a cambio de la supresión en el activo de los correlativos créditos de la concursada. Tendrían carácter subordinado.*”.

CIVIL

Examen de la transparencia de los intereses remuneratorios en la "hipoteca tranquilidad".

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23/03/21, nr.162/21, ponente Pedro Jose Vela Torres, se pronuncia sobre la pretendida nulidad de las cláusulas remuneratorias de un préstamo con garantía hipotecaria de los denominados “hipoteca tranquilidad”, en el que se pactaban unos intereses decrecientes, con un periodo inicial de interés fijo, y a partir de un determinado tiempo, un interés variable referido al Euribor más 0,70, y un plazo límite máximo de 480 cuotas.

El Supremo, después de analizar la modalidad del citado préstamo y el interés remuneratorio como precio del contrato, lleva a cabo el control de transparencia, señalando, en resumen:

Que "el funcionamiento del interés remuneratorio está claramente explicado en el documento contractual", al haberse pactado un interés fijo durante 10 años y luego un interés variable, y una duración tope que, en todo caso, solo podía decrecer.

En cuanto a la evolución de los tipos de interés, "no puede afirmarse que la prestamista supiera a la fecha de celebración del contrato cual iba a ser la evolución futura de los tipos de interés".

"No se trata de un producto financiero complejo, sino de un contrato de préstamo que combina interés fijo y variable...lo que precisamente facilitaba que los prestatarios pudieran conocer desde el principio que cantidad tenían que satisfacer durante la vida máxima del contrato".

"Y en lo que se refiere al TAE la escritura pública refleja su importe con claridad"
Siendo igualmente claras, según la Sentencia, las reglas de amortización del préstamo y la regulación contractual de los intereses ordinarios.

Y en definitiva *"como quiera que hayamos concluido que las cláusulas litigiosas sobre el interés remuneratorio son transparentes, resulta improcedente realizar el control de abusividad, habida cuenta que dicho interés es el precio del contrato (art.4.2 Directiva 93/13/CE, de 5 de abril, sobre contratos celebrados con consumidores).*

CIVIL

Resolución del contrato de compraventa con pago aplazado por incumplimiento del comprador. Arras penales. Facultad moderadora del Juez.

La Sentencia número 193/2021, del Tribunal Supremo, de 12 de abril de 2021, siendo Ponente María de los Ángeles Parra Lucán, resuelve la cuestión relativa a la posibilidad de moderación judicial de la suma que puede retener el vendedor que, después de reformar y rehabilitar la vivienda objeto de la compraventa en los términos que fueron acordados entre las partes, resuelve el contrato ante el incumplimiento por parte del comprador de su obligación de pago de las cantidades aplazadas.

En el presente caso, la parte actora y la parte demandada formalizaron un contrato de compraventa en cuya virtud la entrega de la vivienda a la compradora y el consecuente pago total del precio acordado quedaba supeditado a que por la vendedora se realizasen determinadas obras de rehabilitación. Llegado el pago del primer plazo, la compradora manifestó su voluntad de no hacer frente al mismo, de modo que la vendedora procedió a resolver el contrato por incumplimiento del comprador, reteniendo las cantidades hasta el momento percibidas.

Así, el Supremo, en contra del criterio seguido por la Audiencia (que, haciendo uso de la facultad moderadora, acordó la devolución de la mitad de lo percibido por la vendedora entendiendo que el incumplimiento de la compradora no le causó un especial perjuicio) resuelve el recurso de casación considerando que asiste el derecho a la vendedora de retener la totalidad de lo percibido al haberse pactado expresamente en el contrato de compraventa dicha posibilidad en caso de incumplimiento, lo que efectivamente se produjo: *“Es decir, la facultad de retener la cantidad ya entregada se pactó para el caso de que se incumplieran las obligaciones pendientes de pago en el momento en que se firmó el contrato, de modo que la compradora incumplió la obligación que se tomó en consideración como supuesto de hecho para establecer la penalización. Por esta razón, no se da el supuesto contemplado en el art. 1154 CC para que el juez modere la pena pactada, tal y como ha sido interpretado este precepto por la jurisprudencia de esta sala citada por la recurrente”*.

CIVIL

Propiedad horizontal. Prescripción de la acción de reclamación de las cuotas por gastos generales del art. 9.1.e) LPH. Artículo 1966.3.ª CC. Plazo de cinco años.

La Sentencia número 182/2021, del Tribunal Supremo, de 30 de marzo de 2021, siendo Ponente María de los Ángeles Parra Lucán, resuelve la cuestión relativa a cuál es el plazo de prescripción aplicable a la reclamación de las cuotas por gastos generales al amparo del art. 9.1.e) de la Ley de propiedad horizontal respecto de deudas nacidas antes de la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre (que redujo el plazo general de prescripción para las acciones personales del art. 1964 CC de quince a cinco años). En el presente caso, la parte actora (la Comunidad de Propietarios) interpuso demanda de juicio ordinario en la que solicitaba se dictara sentencia de condena al pago del importe comunitario debido desde diciembre de 2000 a septiembre de 2014.

Frente al criterio seguido por el Juzgado de Primera Instancia, y confirmado por la Audiencia Provincial, por el que la reclamación debía ser estimada al considerar que no estaba prescrita la pretensión dado que el plazo que ha de atenderse es de quince

años, el Tribunal Supremo confirma que resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del art. 1. 966.3ª CC, en los siguientes términos:

"El interés casacional de la cuestión jurídica afecta únicamente a las reclamaciones de cuotas impagadas anteriores a la entrada en vigor de la Ley 42/2015, de 5 de octubre, pues la misma ha modificado el artículo 1964 CC estableciendo un plazo general de prescripción de acciones personales de cinco años, coincidente con el previsto en el artículo 1966.3.ª, que no ha sido modificado.

Partiendo de tal afirmación, frente a la discrepancia presente en las resoluciones de las audiencias provinciales, se ha de considerar aplicable a este supuesto el plazo de cinco años previsto en el citado artículo 1966.3.º, referido a las acciones ordenadas a exigir pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves, situación en la que resulta plenamente subsumible el caso de la contribución de los comuneros a los gastos comunes establecida como obligación en el artículo 9.1.e) LPH, sin que el hecho de tratarse de una obligación prevista en la propia ley haya de determinar la aplicación de un plazo distinto de prescripción. Los presupuestos de la comunidad son anuales y en el ejercicio económico anual se producen los gastos correspondientes que han de ser satisfechos por los comuneros según la cuota asignada". En consecuencia, resulta de aplicación el plazo de prescripción de cinco años del art. 1966.3.ª CC y por esta razón la sentencia recurrida ha de ser casada".

AUREN ABOGADOS