



JURISPRUDENCIA

CIVIL

Procedencia de la acción directa del transportista efectivo contra el cargador, no obstante haber satisfecho éste con anterioridad el precio del transporte al subcontratista principal, después declarado en concurso.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 18/5/21, nr.342/2021, Ponente Pedro José Vela Torres, examina el Recurso de Casación interpuesto por una empresa condenada, en virtud del ejercicio de la acción directa del transportista efectivo frente al cargador, a satisfacer a aquel el precio del transporte, pese a que la citada cargadora había abonado dicho precio al subcontratista principal con anterioridad a que esta última se hubiera declarado en concurso.

El Supremo desestima el Recurso de la Cargadora (aduciendo la doctrina ya expuesta en sus anteriores sentencias 695/20 y 701/20) señalando en primer lugar la diferencia entre la acción directa del contratista en el arrendamiento de obra y la ejercitada en el contrato de transporte por el transportista.

La primera "tiene relación con el entramado de obligaciones que surgen del contrato de obra, en cuanto que, mediante el ejercicio de la acción, el dueño de la obra paga su deuda y el subcontratista (deudor intermedio) desaparece de la relación, al quedar saldado su crédito". "Por el contrario, en la acción directa del transportista efectivo, éste exige y cobra su crédito del cargador principal porque resulta directamente obligado a ello, (no por el contrato, sino por la ley) incluso aunque éste haya extinguido su deuda con el porteador intermedio".

Cuando antes del concurso "el cargador haya abonado el precio del transporte al porteador intermedio (concurtido)... no hay ningún crédito en la masa activo del

concurso que pueda verse afectado, por lo que el ejercicio de la acción directa queda al margen del proceso concursal, ya que no afecta al interés del concurso".

"Por el contrario, precisamente porque el intermediario es insolvente y ha sido declarado en concurso, cobra más sentido el ejercicio de la acción directa frente al cargador principal. Sin perjuicio de que el éxito de la acción directa haga surgir un nuevo crédito de regreso del cargador frente al intermediario concursado, lo que es ajeno al litigio que nos ocupa".

CIVIL

Qué efectos provoca en la relación arrendaticia la adquisición de la finca arrendada derivada de una ejecución hipotecaria, sin que conste el arrendamiento inscrito con anterioridad a la hipoteca ejecutada en el Registro de la Propiedad.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 01/06/2021, nr.379/21, ponente Juan María Díaz Fraile, resuelve el Recurso de Casación interpuesto por un arrendatario frente a la Sentencia de la Audiencia Provincial que, en contra del criterio mantenido por la Instancia, considera que tras la adjudicación del inmueble en el seno de la ejecución hipotecaria, por aplicación del artículo 13 de la LAU, el arrendamiento quedó extinguido de manera automática, al no haberse inscrito en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la garantía y, por tanto, no ser oponible al demandante adjudicatario.

La Sala estima el Recurso y argumenta, entre otras cuestiones, que *"Esta interpretación se opone a la doctrina jurisprudencial que hemos fijado, conforme a la cual en los supuestos previstos en el art. 13.1, párrafo primero, LAU, durante la vigencia de la redacción citada, lo que se produce es un supuesto de extinción ope legis de la relación arrendaticia. Esta situación no comporta una desprotección de los derechos del nuevo propietario quien, ante la ineficacia sobrevenida del título arrendaticio, podría instar, si concurren los demás presupuestos legales para ello, el desalojo de la finca precisamente por encontrarse el ocupante, antiguo arrendatario, en situación de precario".* *"Como antes se dijo, tampoco impide esta situación de ineficacia sobrevenida del título de ocupación la celebración de un nuevo contrato de*

arrendamiento entre el nuevo propietario y el anterior arrendatario, si ello conviene a ambos”.

De esta manera, nuestro Alto Tribunal falla a favor de la demandante, considerando que el arrendatario, por la ineficacia sobrevenida del contrato de arrendamiento, se encuentra en situación de precario sin que proceda, por tanto, hacer pronunciamiento relativo a la condena al pago de las rentas devengadas y la consecuente resolución del contrato de arrendamiento.

CIVIL

Inoponibilidad de los Estatutos de la Comunidad en los que se recogen determinadas acciones prohibidas y que venían siendo realizadas por la inmobiliaria demandada, al no haberse inscrito éstos el Registro de la Propiedad.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 31/05/21, nr.370/21, ponente Francisco Javier Arroyo Fiestas, se pronuncia sobre la validez de los actos de una inmobiliaria que arrienda sus inmuebles por habitaciones compartidas a estudiantes universitarios, frente a la pretensión entablada por la Comunidad de Propietarios, quien considera que dichas acciones se encuentran expresamente prohibidas en los Estatutos de la Comunidad.

Así, con independencia de que la actividad desarrollada en el inmueble (que, en efecto, pudiera resultar, una molestia real para los vecinos, generando problemas de seguridad y recogerse expresamente en los estatutos la imposibilidad de destinar los inmuebles a pensiones o fondas) lo cierto es que para ser oponibles éstos debieron ser inscritos en el Registro de la Propiedad, lo que en el presente caso no se verificó.

Nuestro Alto Tribunal concluye así desestimando el recurso de apelación planteado por la Comunidad de Propietarios dado *“que, alegada una limitación a la propiedad, establecida en los estatutos, dicha restricción no es oponible a la demandada en cuanto no están inscritos en el Registro de la Propiedad.”*, rechazando aquellas

argumentaciones de la Comunidad en base a las que la mercantil, dado su actividad inmobiliaria, no pudo serle desconocido el contenido de dichos Estatutos.

CIVIL

Sociedad de gananciales. Derecho de reembolso del cónyuge que, habiendo adquirido un importe por título de herencia, lo ingresa en una cuenta conjunta y lo emplea en la adquisición de una vivienda a la que ambas partes le otorgan en carácter de ganancial.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 31/05/21, nr.371/21, siendo ponente Maria De Los Angeles Parra Lucan, resuelve la cuestión jurídica relativa al derecho de reembolso a favor de un cónyuge por el importe del dinero privativo que, ingresado en una cuenta conjunta, se confundió con dinero ganancial, sin que hiciera reserva sobre su carácter privativo ni sobre su derecho de reembolso, y que se utilizó por los dos esposos para financiar la construcción de una vivienda ganancial.

Tanto el Juzgado de Primera Instancia como la Sala de Apelación consideraron al haber ingresado el Sr. Marco el importe de la herencia de su madre en una cuenta titularidad de ambos cónyuges se concluía que dicha cuantía se destinó en beneficio de la sociedad de gananciales (empleándose, de hecho en la construcción de una vivienda a la que atribuyeron el carácter de ganancial), considerándose, por tanto, que se produjo una confusión del dinero privativo con el dinero ganancial que privaba al cónyuge del derecho de reembolso de la cantidad efectivamente ingresada en aquella cuenta común.

Sin embargo, el Tribunal Supremo, alejándose del criterio anterior, confirma que sí procede incluir en el pasivo de la sociedad de gananciales el importe que debe ser reembolsado a dicho cónyuge partiendo del carácter privativo del dinero procedente de la herencia de la madre y el empleo de dichas cantidades en el pago de deudas gananciales:

“En el presente caso, la Audiencia parte de la calificación del dinero recibido de la herencia como privativo (art. 1346.2.ª CC) y de su ingreso en la cuenta corriente conjunta, y no cambia los hechos probados por el juzgado de primera instancia, que

consideró acreditado que el dinero se destinó en beneficio de la sociedad. Las razones por las que la Audiencia niega el reembolso son que se produjo la confusión del dinero privativo con dinero ganancial y que en la construcción y financiación de la obra porque tuvo lugar una actuación conjunta de los cónyuges.

Procede estimar el recurso porque, como ha quedado dicho, estas razones no justifican que se excluya el reembolso del dinero privativo empleado para adquirir y financiar bienes gananciales”.

CIVIL

Es procedente la reclamación de varios cooperativistas contra la aseguradora fundada en la falta de entrega de las viviendas al no haber llegado la construcción a buen fin.

La Sentencia número 368/2021, del Tribunal Supremo, de 28 de mayo de 2021, siendo Ponente Don Francisco Marín Castán, resuelve el recurso interpuesto por un colectivo de cooperativistas que reclamaron de la aseguradora la devolución de las cantidades aportadas en su día por no haberse iniciado la construcción de sus viviendas.

Estimada la demanda en segunda instancia por apreciarse incumplimiento de la cooperativa y frustración por esta causa del proyecto, la controversia en casación se centra en si la indeterminación contractual de la fecha de entrega de las viviendas impedía tener por producido el siniestro objeto de cobertura.

Así, de un lado, el Tribunal Supremo, confirma que, *“Constituida la garantía (aval o seguro), esta subsiste mientras la vivienda no esté terminada y en disposición de ser entregada (entrega que ha de ser efectiva, como p.ej. declaran las sentencias 547/2017, de 10 de octubre, 237/2015, de 30 de abril, y 217/2014, de 5 de mayo), pues las garantías legales que regula la Ley 57/1968 se extienden a todos los supuestos en que la construcción no llega a buen fin por cualquier causa”.*

Por otro lado, entendió que lo relevante para apreciar el incumplimiento de la aseguradora no fue que los cooperativistas solicitaran su baja de la cooperativa – acto interpretado por la aseguradora como una resolución de mutuo acuerdo que no encontró, por otra parte, ningún apoyo de los Juzgadores – sino que la construcción de las viviendas ni tan siquiera llegó a iniciarse por una causa -imposibilidad de obtener financiación- ajena a los demandantes, que subsistía en las fechas en que estos solicitaron su baja.

Nuestro Alto Tribunal concluye así *"En definitiva, lo que resulta de los hechos probados es que la construcción no llegó a buen fin, de modo que se dio el supuesto determinante de la devolución de las aportaciones según el art. 1-1.ª de la Ley 57/1968 y, por tanto, la responsabilidad de la aseguradora demandada, que no puede escudarse en la indeterminación del plazo de entrega de las viviendas cuando resulta que esta indeterminación no le supuso ningún obstáculo para la contratación del seguro"*.

PENAL

Examen de la presunta falsedad penal de las certificaciones de Juntas Generales Universales a las que en realidad no asistió el socio querellante.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Penal, de 19/5/21, nr.425/21, se pronuncia sobre el Recurso de Casación interpuesto por la querellante, socia con el 20% del capital social, que reclamaba la condena por varios delitos de falsedad en documento mercantil y delitos societarios del Admor. Único de la mercantil familiar de la que aquella formaba parte, imputándole haber certificado e inscrito los acuerdos en el R. Mercantil, de varias actas de Juntas Generales Ordinarias, celebradas con carácter Universal, aprobando las cuentas anuales de diversos ejercicios cuando la querellante no había asistido ni presente ni representada a las supuestas citadas Juntas.

El Supremo desestima el Recurso contra la Sentencia de la A. Provincial que había absuelto al acusado, señalando, (después de examinar la Jurisprudencia sobre la inclusión de la falsedad ideológica cometida por particulares en los supuestos del artículo 390.1CP):

Que de conformidad con la S.T.S. de 4/5/2007, además de los elementos objetivo y subjetivo que deben concurrir para la existencia del citado delito, se precisa también que la *"mutatio veritatis" en que materialmente consiste todo tipo de falsedad documental, varíe la esencia, la sustancia o la genuinidad del documento en sus extremos esenciales...*".

Lo que en el caso enjuiciado no había sucedido..." con la práctica del querellado consentida por quiénes representaban el 80% del capital, pues la querellante solo representaba el 20% del mismo, de modo que, sin su consentimiento o con su oposición, los acuerdos adoptados se hubiesen adoptado igualmente y las cuentas anuales habrían accedido igualmente al Registro Mercantil".

Y, por otra parte, como consecuencia de los acuerdos adoptados tampoco hubo perjuicio alguno para la querellante, teniendo aquellos documentos..." *la única finalidad exclusiva de permitir su acceso al Registro...*" para cumplir la Sociedad con sus obligaciones legales".

Por último, aduce la Sentencia..."*tanto la querellante, como su madre cuando era menor de edad, han consentido dicho modo de proceder a lo largo de todos estos años... sin haber formulado oposición alguna a ese modo informal de proceder en la Sociedad, a pesar de ser conocedores del mismo*".

AUREN ABOGADOS