

A photograph of a lawyer in a white shirt and tie, holding a wooden gavel. In the foreground, a pair of golden scales of justice is visible. The background is softly blurred, showing another person's hands holding a tablet.

## ACTUALIDAD JURÍDICA

### JURISPRUDENCIA

---

#### CIVIL

**Efectos de la declaración de concurso culpable, cuando ha transcurrido un largo tiempo desde que sucedió el hecho causante de la insolvencia, respecto de los administradores declarados responsables y los cómplices.**

La Sentencia del Tribunal Supremo nr.726/2021, de 26/10/21, ponente Ignacio Sancho Gargallo, en un supuesto de Concurso culpable de una mercantil y correlativa condena del administrador de ésta como persona especialmente afectada por la calificación, y a la matriz de la misma, como cómplice, a la cobertura del déficit creado con su actuación fraudulenta, hasta la suma de 5.883.998, se pronuncia en los siguientes términos:

Frente a la alegación del recurrente del largo transcurso del tiempo transcurrido desde que tuvo lugar la operación culpable, entiende la Sala que *"...se pueden juzgar todas las conductas subsumidas en el art. 443 TRLC al margen de la antelación con que se realizaron respecto de la declaración de concurso, sin perjuicio de que no pueda declararse persona afectada por la declaración al administrador o liquidador o apoderado general, que fuera responsable de la conducta y que hubiera perdido esa condición dos años antes de la declaración de concurso."*

Ya que *"...lo verdaderamente relevante es que pueda imputarse a la conducta denunciada la agravación de la insolvencia de la concursada que desembocó en la declaración de concurso."*

Sin embargo, no cabe declarar al cómplice responsable de la cobertura del déficit de la concursada, ya que el art.172 bis LC únicamente la prevé *"respecto de las personas afectadas por la calificación culpable del concurso..."*, y el cómplice no responde a esa condición subjetiva.

#### CIVIL

**Efectos de la declaración de nulidad de las cláusulas de gastos incluidas en los contratos de préstamo hipotecario anteriores a la vigencia de la Ley 5/19.**

La Sentencia del Tribunal Supremo nr.841/21 de 9/12/21, Ponente Pedro José Vela Torres, se pronuncia sobre los efectos de la declaración de nulidad de las cláusulas de gastos en los préstamos hipotecarios, declarando que:

*“Esta sala, tanto en su propia Jurisprudencia, como por asunción de la emanada del TJUE, ha establecido los criterios que deben regir la distribución de gastos e impuestos derivados de la celebración de los préstamos hipotecarios con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019 de 15/3, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, una vez que la cláusula contractual que atribuía su pago en exclusiva al prestatario/consumidor es declarada abusiva”.*

*“Las consecuencias prácticas de la citada Jurisprudencia...son las siguientes: “Respecto de los gastos de notaría...deben ser abonados por los interesados...por mitad. Tanto para la escritura de otorgamiento como para la modificación del préstamo hipotecario. En cuanto a la Escritura de cancelación de la hipoteca ..le corresponde este gasto al prestatario. Y por lo que respecta a las copias de las distintas escrituras notariales relacionadas con el préstamo hipotecario, deberá abonarlas quién las solicite. Por lo que respecta a los gastos de Tasación... su pago corresponde al Prestamista”.*

## CIVIL

**Los arrendamientos urbanos de local de negocio concluidos al amparo de la LAU 1964 no se extinguen, por regla general, sino hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario.**

La Sentencia del Tribunal Supremo nr.863/2021, Ponente Antonio García Martínez, en el Recurso de Casación en el que se afirmaba la validez de la acción de desahucio por haber expirado el plazo legal de duración del arrendamiento del local de negocio, aduciendo al efecto el apto.3 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/94 de Arrendamientos Urbanos, la Sala desestima el Recurso, aduciendo, en resumen:

*“...cuando el traspaso ha tenido lugar bajo la vigencia de la LAU de 24/12/64 pasa a ser Arrendatario a todos los efectos, con todos los derechos, incluido el derecho a la prórroga forzosa, y todas las obligaciones, el adquirente, por lo que, fuera de los casos en que dicha prórroga pueda ser denegada, su derecho a permanecer en el uso del local se extiende, por regla general, hasta su jubilación o fallecimiento....”*

*Esta doctrina se aplica siempre, claro está, que se trate de contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9/5/85 y cuyo arrendatario sea una persona física, cuando el traspaso se produzca bajo la vigencia de la LAU 1964 y ello con independencia de que tenga o no tenga lugar en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994...”*

## CIVIL

El registrador no puede, en su función calificador, hacer una interpretación alternativa de los artículos 670 y 671 LEC a la efectuada por el órgano judicial que conoce de la ejecución hipotecaria.

La Sentencia del Tribunal Supremo nr.866/2021, de 15 de diciembre de 2021, siendo ponente Pedro José Vela Torres, se pronuncia sobre el alcance de la función calificador del Registrador de la Propiedad respecto de un decreto de adjudicación expedido en el seno de un procedimiento de ejecución hipotecaria y por el que la entidad financiera se adjudicó el inmueble (siendo éste la vivienda habitual del deudor) por el 68,95% del valor de subasta, considerando el Registrador que el anterior decreto no respeta lo establecido en el art. 671 LEC, en consonancia con el art. 670 LEC.

Considera el Tribunal Supremo, en cuanto al alcance de la función calificador del Registrador que, éste debe calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que *“la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.*

Pero dicha función calificadoradora no le permite al Registrador revisar el fondo de la resolución judicial: *"Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso"*.

## CIVIL

### **Formación de inventario en disolución de sociedad legal de gananciales. Adquisición de bienes gananciales con parte de capital privativo y derecho de reembolso.**

La Sentencia del Tribunal Supremo nr.849/2021, de 9 de diciembre de 2021, siendo ponente Francisco Javier Arroyo Fiestas se pronuncia sobre el carácter ganancial o privativo que se ha de dar en la formación del inventario tras la disolución del matrimonio y su régimen económico matrimonial a la suma de dinero invertida por uno de los cónyuges – y que le pertenecía ya antes de contraer matrimonio- para la adquisición de la vivienda habitual de la pareja cuando ambos han decidido concederle a ésta el carácter de ganancial.

Aplicando la doctrina de la Sala *"son gananciales los bienes adquiridos conjuntamente por los esposos cuando consta la voluntad de ambos de atribuir carácter ganancial al bien adquirido, pero, en tal caso, si se prueba que para la adquisición se han empleado fondos privativos, el cónyuge titular del dinero tiene derecho a que se le reintegre el importe actualizado, aunque no hiciera reserva sobre la procedencia del dinero ni sobre su derecho de reembolso"*.

Así, como confirma el Tribunal Supremo, *"pese a la atribución del régimen ganancial al bien, ello no priva al Sr. Romeo de su derecho de reembolso con respecto a las cantidades aportadas para su adquisición, extremo (cuantía) sobre la que se pronuncian tangencialmente las sentencias de instancia, y sobre lo que esta sala debe declarar que el derecho de reembolso debe cuantificarse en 121.471 euros, resultante de la suma del dinero que poseía el Sr. Romeo antes del matrimonio, más la donación de su madre, en fecha inmediata a la compra de la vivienda, suma que se actualizará conforme al IPC"*.

## AUREN ABOGADOS