Deloitte.
Legal

Boletín de novedades jurisprudenciales

Área de M&A Legal

Octubre 2024

Novedades jurisprudenciales

La sección de calificación del concurso de acreedores

- Resolución: Auto del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
- Fecha: 9 de octubre de 2024.
- Enlace al texto de la resolución: Tribunal Supremo, Sala Civil, Auto de 9 de octubre.

La presente resolución se dicta en el marco de la sección de calificación del concurso de acreedores de una compañía cuyo administrador concursal ha solicitado la declaración culpable del mismo.

Los supuestos de culpabilidad del concurso invocados por el administrador concursal son los previstos en los artículos 443.5º y 444.1º del Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal ("**TRLC**").

En primer lugar, el artículo 443.5º TRLC contempla una presunción *iuris et de iure* de calificación culpable del concurso de acreedores, relativa a la existencia de **irregularidades en la contabilidad** del deudor. En concreto, la resolución trata la existencia de una "*irregularidad relevante para la comprensión de su situación patrimonial o financiera*" que, según la administración concursal, concurre en el supuesto de hecho. La Sala analiza el concepto de "irregularidad relevante" contemplado en la norma concursal, y concluye que **no es necesario que exista dolo o culpa grave en la conducta**, pero dicha irregularidad debe tener suficiente entidad cuantitativa o cualitativa para desvirtuar la imagen de la empresa que ofrece la contabilidad hacia el exterior. El Tribunal Supremo entiende que estamos ante una irregularidad contable cuantitativamente relevante **cuando se impide a terceros tener información correcta sobre el estado patrimonial del deudor** y, en especial, cuando se **oculta la existencia de una causa de disolución**. Por su parte, se entiende que es cuantitativamente relevante cuando el importe de la incidencia en relación con el tamaño de la empresa altera significativamente la imagen que se proyecta de la sociedad.

En segundo lugar, el artículo 444.1º TRLC recoge una presunción de culpabilidad *iuris tantum*, y se basa en el **incumplimiento del deber de solicitar el concurso de acreedores**. Al haber invocado la administración concursal la concurrencia de dicha causa de culpabilidad del concurso, le corresponde al administrador social probar que el retraso en la solicitud de concurso no incidió en la agravación de la insolvencia, lo cual no sucedió en el supuesto analizado. Entiende la Sala que el retraso en la solicitud de concurso queda probado en la medida en que él mismo aumentó el déficit patrimonial del deudor al continuar operando en el tráfico mercantil, contrayendo nuevas obligaciones, cuando ya era evidente que no podía cumplir con ellas de forma regular.

Octubre 2024

Régimen de limitación del alquiler turístico en relación con la actual Ley de Propiedad Horizontal

- Resoluciones: Sentencias del Tribunal Supremo. Sala de lo Civil.
- Fechas: 3 de noviembre de 2024.
- Enlace al texto de la resolución: Consejo General del Poder Judicial: Buscador de contenidos y Consejo General del Poder Judicial: Buscador de contenidos

Recientemente el Tribunal Supremo se ha pronunciado al respecto de la limitación al alquiler turístico por parte de las Juntas de Propietarios en dos sentencias, con números de resolución 1232 y 1233 ("**STS 1232**" y "**STS 1233**" respectivamente), en las que, tras dos supuestos de hecho muy similares, el Alto Tribunal termina sentando jurisprudencia respecto del artículo 17.12 de la Ley de Propiedad Horizontal (en adelante, "**LPH**"), que regula el acuerdo que limite este tipo de actividad.

En ambas sentencias, las respectivas Juntas de Propietarios aprobaron, mediante mayoría, la **prohibición** de establecer pisos dedicados al alquiler turístico en ambas fincas y el Tribunal Supremo se ha pronunciado respecto a (i) si la Junta tiene la facultad de prohibición de esta actividad y (ii) qué mayoría requiere para su adopción.

Respecto a la primera cuestión, con base en la actual redacción del artículo 17.12 de la LPH, el Tribunal Supremo considera que **el término "limitar" comprende también la acción de prohibición**, y así, en la STS 1233, precisa que "*(…)* ***tampoco entendemos que limitar el uso turístico no permita su prohibición****, que no deja de ser una limitación, en este caso máxima, en un concreto aspecto de las facultades dominicales que corresponden a los propietarios sobre sus inmuebles, y, además, bajo el contorno delimitado por el art. 5 e) de la LAU y con las mayorías legalmente exigibles. Si nos movemos ahora en el estricto marco de la literalidad, según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua, «limitar» no solo significa «poner límites a algo», sino también, «fijar la extensión que pueden tener la autoridad o los derechos y facultades de alguien». Es decir, la posibilidad de limitación conferida legalmente a las comunidades de propietarios de limitar la actividad de pisos turísticos en el inmueble puede suponer también su completa prohibición, que sería el máximo del límite (…)*".

En relación con la segunda cuestión, el Alto Tribunal considera que para la aprobación del acuerdo de prohibición de la actividad turística **se requerirá la doble mayoría que contempla el artículo 17.12 LPH, de las 3/5 partes, de las cuotas de participación y de propietarios** y no el régimen de unanimidad, y en este sentido, en la STS 1232, apunta que "*(…) el art. 17.12 LPH* ***supone una excepción a la regla de la unanimidad*** *(cada vez más en retroceso, tras las últimas reformas legales, como demuestra la modificación de la LPH por el Real Decreto-ley 8/2023, de 27 de diciembre), al introducir la doble mayoría de tres quintos, por lo que sería contradictorio someter la prohibición de los alquileres turísticos al régimen de unanimidad, puesto que ello sería tanto como hacerla imposible, ya que bastaría el voto en contra del propietario del piso en el que se pretende ejercer la actividad para impedirlo*".

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

Intervención del compareciente en la escritura: poder y revocación.

- Resolución: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de julio de 2024.
- Fecha: 23 de julio de 2024 (BOE 9 de octubre de 2024).
- Enlace al texto de la resolución: Disposición 20538 del BOE núm. 244 de 2024

En una escritura de revocación y otorgamiento de poderes de una sociedad de responsabilidad limitada, se reseñan dos títulos (consejero delegado y apoderado) mediante los que el compareciente tendría facultades para realizar los actos que se pretenden inscribir (i) otorgamiento de poderes y (ii) revocación de un poder previo, sin especificar en qué título se fundamenta cada una de ellas.

La Registradora suspende la inscripción considerando que el apoderado/consejero delegado no tiene la facultad para conferir dichos poderes, remitiéndose al artículo 261 del Código de Comercio.

La Dirección General afirma que, cuando se expresan en la intervención de una escritura pública dos títulos representativos, **es necesario precisar cuál es fundamento de cada actuación del compareciente de modo que no exista ambigüedad ni imprecisión** sobre la suficiencia del título ni sobre el régimen legal que al mismo le es aplicable (el propio del consejero delegado o el del apoderado).

Sin perjuicio de lo anterior, la Dirección General considera que, en cualquier caso, ya se trate de la actuación del compareciente como consejero delegado o como apoderado de la sociedad, **el defecto señalado no puede prevalecer frente al contenido del título presentado** y, en este sentido, manifiesta que (i) el consejero delegado se encuentra facultado para conceder poderes y revocarlos en virtud del artículo 234 LSC, sin que le sea de aplicación el artículo 261 del Código de Comercio, y (ii) su actuación como apoderado está amparada en las facultades que el notario reseña y de las que emite juicio de suficiencia, que además resultan del propio Registro Mercantil, sin que la Registradora explique por qué considera que, a pesar de ello, el poderdante no ostentaba facultades.

Por lo anterior, la Dirección general estima el recurso y revoca la nota de calificación de la registradora.

Para cualquier duda o comentario puede contactar con:

Prudencio López
plopez@deloitte.es

Inmaculada Serra
iserra@deloitte.es

****