

ANUARIOS

2017 Práctica Contenciosa para abogados

Los casos más relevantes sobre litigación y arbitraje en 2016 de los grandes despachos

Albors Galiano Portales • Allen & Overy • Ashurst • Broseta Abogados • Ceca Magán • Clifford Chance • Clyde & Co. • CMS Albiñana & Suárez de Lezo • Cuatrecasas • Deloitte Abogados • Dikei • DLA Piper • Elzaburu • Ernst & Young Abogados • Estudio Jurídico Baylos • Garrigues • Gómez-Acebo & Pombo • Herbert Smith • Hogan Lovells • Iberforo • KPMG • Olleros Abogados • Pérez-Llorca • PWC Tax & Legal Services • Ramón C. Pelayo • Ramón y Cajal • Simmons & Simmons • Uría Menéndez • Valeriano Hernández • Villar Arregui

■ LA LEY

ANUARIOS

■ LA LEY

2017 Práctica contenciosa para abogados

Los casos más relevantes sobre litigación y arbitraje en
2016 de los grandes despachos

Consulte en la web de Wolters Kluwer (<http://digital.wke.es>) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su publicación.

© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9
28231 Las Rozas (Madrid)
Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502
e-mail: clientes@wolterskluwer.com
<http://www.wolterskluwer.es>

Edición: junio 2017

Depósito legal: M-15889-2017
I.S.B.N.: 978-84-9020-616-4 (papel)
I.S.B.N.: 978-84-9020-617-1 (digital)

© **WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación. Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **CEDRO** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

1. HECHOS

1.1. Antecedentes

La mercantil A.H., S.L. era propietaria de un edificio sito en Madrid y construido a finales del siglo XIX, que fue modificado («prácticamente reconstruido», dice la sentencia) en 2003 sin licencia municipal. La entidad B.I., S.A. se interesó por su compra, para lo que recabó diferentes informes y dictámenes técnicos. Una vez dividido horizontalmente, compró en 2005 los 30 apartamentos que componían el edificio. El año siguiente, el Ayuntamiento de Madrid inició un expediente por no encontrarse el edificio adaptado a la normativa urbanística, si bien ese expediente caducó. Pero en 2007 otra denuncia del Ayuntamiento dio lugar a que la mercantil compradora decidiera remodelar el edificio y reducir el número de viviendas a 19.

Los gastos efectuados para esa remodelación eran los que se solicitaban a A.H., S.L. en la demanda origen del pleito. B.I., S.A. alegaba un incumplimiento por la demandada de sus obligaciones, sobre la base de que la vendedora había actuado ocultando a la compradora la realización de unas obras sin licencia de intensificación de uso que habían significado que el edificio contuviera 30 viviendas en lugar de las 19 originarias. Se aducía también que las obras se habían llevado a cabo de manera deficiente, ocasionando daños estructurales que habían obligado a la actora a acometer obras de reparación, así como obras de readaptación para poder obtener la licencia municipal.

La demandada y vendedora, A.H., S.L., negó que la compradora ignorara las obras de restauración efectuadas en 2003, adujo que cuando se le había solicitado la licencia de obras, la vendedora le hizo saber que las había efectuado sin licencia, afirmó que, en su condición de experta en inversiones inmobiliarias, B.I., S.A. era conocedora de las vicisitudes del edificio, y negó que las obras hubiesen sido efectuadas de modo defectuoso o que hubieran ocasionado daño alguno al edificio.

1.2. La solución de primera instancia

En sentencia de 10 de octubre de 2012, el Juzgado de Primera Instancia n.º 38 desestimó la demanda, con la argumentación de que la compradora era una entidad especializada en la comercialización de edificios y viviendas, que además decidió comprar por sí misma, y no porque existiera una previa oferta de venta. La diligencia exigible al experto es mayor, y por ello precisamente las negociaciones, informes y actuaciones previas a las compras fueron exhaustivas. B.I., S.A. fue informada y conoció a la perfección, con anterioridad a la celebración del contrato, tanto de las obras efectuadas como de que no habían ido precedidas de licencia. El Juzgado resolvió que no había quedado acreditado que los alegados defectos estructurales se debieran a las obras efectuadas por la vendedora, y que las que luego llevó a cabo la compradora se debieron a su exclusiva voluntad.

1.3. La solución de la Audiencia Provincial

La sentencia dictada por la Sección 18.ª de la Audiencia Provincial de Madrid el 5 de abril de 2013 confirmó la sentencia de instancia. Se hacía especial hincapié en que no habría sido necesario que la escritura de venta contuviera manifestación alguna relativa a las irregularidades urbanísticas ni renuncia a exigir responsabilidades del vendedor, ni tampoco lo contrario: la compradora conocía, por su condición profesional misma, las obras de restauración efectuadas y sabía, en fin, lo que estaba comprando. La Audiencia hace hincapié en el dato de que la actora había ejercitado simplemente una acción de indemnización por los daños causados por el pretendidamente defectuoso cumplimiento del contrato, al atribuir a la vendedora el hecho de no haber entregado los inmuebles vendidos en condiciones para su uso. No ejercitó la acción resolutoria del artículo 1124 del Código civil, ni la de saneamiento, ni la de nulidad radical ni la de anulabilidad por vicio del consentimiento por error o dolo. Simplemente se trataba de una pretensión de abono de los gastos sufragados por la compradora para llevar a cabo las obras necesarias para la adecuación urbanística del edificio, para la ejecución de la misma, para la reubicación de los inquilinos y el lucro cesante derivado de la suspensión de los contratos de arrendamiento durante las obras, además del derivado del hecho de que en el futuro se podrían alquilar menos arrendamientos de los inicialmente previstos.

Sin embargo, lo que se deduce de la escritura era que se vendía, no un edificio sino 32 fincas registrales independientes integrantes de un edificio dividido horizontalmente, y eso no eran precisamente objetos inhábiles para

su uso. Aunque físicamente existía ese número de pisos, jurídicamente no se ajustaban a la normativa urbanística, lo que obligó a que la compradora los hiciera desaparecer para construir otros nuevos pisos.

1.4. Los motivos por infracción procesal y de casación

La compradora apuntó unos motivos de infracción procesal bastante recurrentes: el artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el consabido artículo 24 de la Constitución: había existido defecto en la valoración de la prueba, error del que se desprendía la afirmación de que B.I., S.A. conocía o podía ser conocedora de las irregularidades urbanísticas. Y si ello no se deducía de las pruebas practicadas, entonces cabía deducirse de la prueba de presunciones.

Aunque la compradora apuntó cinco motivos de casación, en realidad todos apuntaban en la misma dirección y contenían un idéntico tenor: a su entender, B.I., S.A. no conocía ni podía conocer la actuación ilegal de la vendedora, que sí era, a la sazón, conocedora de las irregularidades del edificio que vendía. La argumentación se situaba alrededor de la negligencia observada en la conducta de A.H., S.L. conforme a los arts. 1101 y 1104 del Código civil. Y subsidiariamente, si se entendiera que había existido negligencia en la compradora por su sola condición de experta profesional en este tipo de operaciones, habría que utilizar el artículo 1103 para hacer concurrentes ambas culpas, desde la base de que la de la negligencia de la vendedora era de mayor magnitud.

2. RESOLUCIÓN JURÍDICA

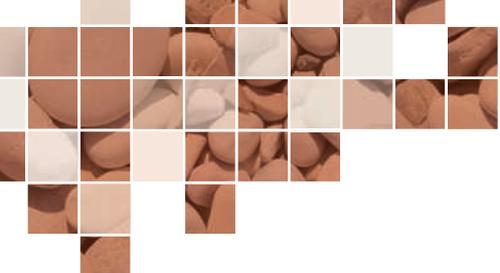
La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 2015, objeto del presente comentario, desestimó los recursos de infracción procesal y de casación. En cuanto al primero, el Alto Tribunal dice que «no tiene sentido y está abocado al fracaso», pues era un recurso que pretendía que se revisara la prueba documental, la pericial, la testifical y la de presunciones. En definitiva, se pretendía una revisión de cuestiones fácticas, intocables en casación, queriendo convencer de que hubo en la sentencia *a quo* vulneración de la tutela judicial efectiva con la correspondiente indefensión. A la vista de la anterior escritura notarial de declaración y división horizontal, difícilmente se puede negar que la compradora, que poseía alta cualificación profesional en el sector inmobiliario, hubiera podido sufrir engaño alguno o ignorar la situación de lo que compraba. Una cosa es que su versión en cuanto a la valoración de la prueba no conviniera a sus intereses, y otra que existiera en

la sentencia recurrida un error patente o una arbitrariedad en tal valoración, y menos aún una falta de motivación.

Y por otra parte, hacer discurrir la cuestión, siquiera fuera de modo subsidiario, desde la perspectiva de la prueba de presunciones era sencillamente caprichoso. Este caso nada tenía que ver con la circunstancia de que de un hecho declarado probado se pueda inferir otro según las reglas de la experiencia común por existir un enlace preciso y directo entre el hecho probado y el que se trata de probar. Lo que con la prueba de presunciones de hecho presenta el artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil es la posibilidad de que la experiencia común de un observador imparcial permita, desde un juicio de recta razón, dar por probada la afirmación presumida partiendo de un hecho ya probado. Nada que ver con la situación enjuiciada en este caso. Antes bien, si la Audiencia apreció que la compradora conocía perfectamente cuál era la situación del objeto de la compraventa, no fue gracias a la prueba de presunciones sino, precisa y directamente, gracias al resto del material probatorio (hechos, informes, visitas).

En cuanto al recurso de casación, la invocación de los artículos 1101 y 1104 del Código civil era cuestión nuevamente traída en casación, pero para mantener la misma idea que la repetida una y otra vez en el recurso de infracción procesal: que la demandante no conocía ni podía conocer la actuación irregular de la vendedora, y que ésta sí conocía las irregularidades de la cosa que vendía. El Supremo responde que esto último es cierto, «pero también es cierto que se ha declarado probado que dicha vendedora transmitió las viviendas en el estado en que se encontraban y que la compradora conocía —hecho probado— lo cual implica que ésta *asumió el riesgo* y, tras ello, no puede posteriormente reclamar daños y perjuicios», «cuando la reparación obligada por el Ayuntamiento ha sido cuantiosa, más de lo que claramente se esperaba por la compradora».

Y que si la vendedora había efectuado «unas actuaciones —harto discutibles— y vendió el resultado a quien lo quiso comprar tal cual, sin protestas ni reticencias», eso no puede suponer que valga hacer una rebaja en la indemnización por una pretendida concurrencia de culpas, como se pretendía en el motivo del recurso al amparo del artículo 1103.



El Anuario Contencioso es una publicación comentada por y para los abogados; en concreto, para quienes hacen del asesoramiento precontencioso, del arreglo tendente a la evitación de disputas y, en último término, de la defensa de los intereses de sus clientes en arbitraje o ante los Tribunales de Justicia, su oficio diario.

Es, a la vez, un empeño colectivo en el que confluye el esfuerzo de treinta y cinco despachos del llamado «mundo de los negocios», esto es, firmas dedicadas al derecho de empresa, con implantación en España y con prácticas consolidadas en el mundo de la litigación y el arbitraje. El compromiso común ha consistido en analizar los casos más significativos que sus abogados han defendido ante los Tribunales de Justicia o las cortes arbitrales durante el año 2016. La selección de material ha seguido deliberadamente un criterio diverso, lo que ha traído, como consecuencia aparejada, que sean prácticamente todas, a salvo marcadamente la laboral y fiscal, las jurisdicciones cuyas resoluciones se han comentado.

La enumeración de los epígrafes de su índice temático es la más adecuada medida del valor de su contenido:

- Arbitraje
- Bancario y Financiero
- Concursal
- Contencioso-administrativo
- Contratos
- Deporte
- Derecho marítimo
- Derecho Penal
- Energía
- Garantías y ejecuciones
- Inmobiliario
- Medio ambiente
- Procesal
- Propiedad industrial e intelectual
- Seguros y reaseguros
- Societario

