

JURISPRUDENCIA

CIVIL

Responsabilidad de la sociedad gestora de una cooperativa de viviendas frente al cooperativista por no asegurar las cantidades entregadas a cuenta del precio de la compraventa.

La Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de fecha 12 de julio de 2016, analiza la resolución del contrato de incorporación a cooperativa de viviendas y devolución de cantidades entregadas a cuenta del precio de compraventa por incumplimiento de la cooperativa y de la gestora demandadas.

Tal como expone el Pleno del Tribunal Supremo en su sentencia *“La cuestión jurídica que plantea el presente recurso de casación por interés casacional consiste, esencialmente, en si quien anticipa cantidades para adquirir una vivienda en régimen de cooperativa puede resolver el contrato de incorporación a la entidad por incumplir la cooperativa las obligaciones legales que se imponían al promotor en la por entonces en vigor Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas, en particular la obligación de garantizar mediante aval o seguro la devolución de las cantidades anticipadas que aquí se reclaman.”*

La Sala concluye que por lo que respecta a la garantía de las cantidades anticipadas, la doctrina jurisprudencial es terminante al calificarla de obligación esencial mientras la vivienda no esté terminada y en disposición de ser entregada, de modo que la omisión de la garantía facultará al «cesionario» de la vivienda a exigirla y, de no constituirse, a no seguir pagando cantidades anticipadas o a resolver el contrato por

incumplimiento, si el contrato es de compraventa, con devolución, a cargo del promotor, de las cantidades anticipadas.

Por ello y, en principio, *"La aplicación de la doctrina jurisprudencial anteriormente expuesta a un caso como el presente, no de compraventa sino de incorporación a una cooperativa, no plantearía ningún problema si lo pretendido por la cooperativista demandante-recurrente fuese no seguir cumpliendo el calendario de pagos mientras no se constituya la garantía, pues obligarla a cumplirlo equivaldría a privarla de un derecho legalmente irrenunciable"*.

Y en base a ello Pleno resuelve, que *"la única respuesta coherente con la doctrina jurisprudencial sobre la Ley 57/1968 es reconocer al cooperativista demandante-recurrente el derecho a recuperar las cantidades anticipadas por no haber obtenido la imperativa garantía de su devolución, pero no con cargo a la cooperativa demandada, ya que en tal caso el incumplimiento lo soportarían todos los demás cooperativistas que se encuentren en su misma situación"*, estimando que, en este caso, procede la condena al pago contra la gestora de la cooperativa.

SOCIAL

El despido objetivo individual, que debió ser colectivo por el número de afectados, es nulo en lugar de improcedente.

El Tribunal Supremo en Sentencia de la Sala de lo Social de 17/5/16 declara el despido objetivo de un trabajador, que había demandado individualmente, nulo y no improcedente, por vulneración del artículo 51 Estatuto de los Trabajadores, por no haber seguido el empleador/empresario los tramites del despido colectivo a pesar de que el número de trabajadores cesados superaba los límites que prevé aquel precepto, *"por cuanto el art 124.11 LJS sanciona con la nulidad la decisión extintiva cuando no se ha respetado el procedimiento establecido"* aunque solo se haya impugnado por el trabajador despedido.

CONCURSAL

Prelación de los créditos contra la masa cuando se declara la insuficiencia de la masa activa del Concurso de Acreedores.

Según el Tribunal Supremo, Sentencia de 8 de junio de 2016, la caracterización de un crédito contra la masa (del artículo 84.2 de la Ley Concursal) tiene fundamento en la utilidad para la tramitación del propio procedimiento de concurso, o en su contribución a la continuidad de la actividad del deudor.

Y en el caso de que se declare la insuficiencia de la masa activa para el pago de los créditos contra la masa (supuesto de hecho contemplado en el artículo 176.bis de la Ley Concursal), *"el orden de prelación para su pago afecta en principio a todos los créditos contra la masa tanto a los ya vencidos como a los que pudieran vencer con posterioridad"*.

Si bien, en tal caso, solo los honorarios de la Administración Concursal que resulten de los actos de liquidación y que sean estrictamente imprescindibles para obtener numerario y gestionar la liquidación y el pago, justifican un pago pre deducible. En conclusión, el resto de los honorarios de la Administración Concursal se deben conceptuar como *"los demás créditos contra la masa"* (previsto en el apartado 5 del citado artículo 176 bis).

www.auren.com