

Normas & Tributos

DECLARA LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA

El Supremo anula la hipoteca de una nave por no tener luz

La sentencia subraya que el comprador cometió un “error excusable” puesto que la tasadora no le había informado

Ignacio Faes MADRID.

El Tribunal Supremo (TS) ha anulado la compraventa y la hipoteca al comprador de una nave industrial que carecía de suministro eléctrico para desarrollar la actividad para la que se compró. El Supremo considera que el comprador cometió un “error excusable” a la hora de firmar la compraventa. El fallo destaca que nadie le informó de esta circunstancia, ni siquiera el tasador que contrató para la operación.

La sentencia, de 16 de enero de 2020, confirma el fallo del Tribunal Superior de Justicia. A su juicio, se produjo un “incumplimiento de las obligaciones por parte de la sociedad de tasación, al no percatarse ni indicar la inexistencia de suministro eléctrico definitivo, por ausencia de las estaciones transformadoras”.

Según el Supremo, la necesidad del suministro eléctrico “constaba en el proyecto básico y constituía un condicionante de la licencia de obra, en la que se advertía que el definitivo no estaba garantizado, lo cual era una condición necesaria, licencia que no consultó el tasador, pese a que era su obligación”. La sentencia destaca que “más allá del incumplimiento de la normativa que establecía las obligaciones administrativamente impuestas, es evidente que la tasadora no cumplió de manera integral con el cometido ni con el servicio que le remuneró la parte demandante”.

El magistrado Arroyo Fiestas, ponente del fallo, apunta que cuando se otorgó la escritura de compraventa en unidad de acto con la de préstamo hipotecario, la parte compradora confiaba en el cumplimiento de las obligaciones por parte de la vendedora, lo cual se acreditó como incierto, reconociendo la propia vendedora al declarar, que había engañado a la parte compradora, razón por la que cabe confirmar la nulidad de la compraventa.

Buenas praxis profesional

“Es decir, que si la tasación se hubiese efectuado conforme a derecho y conforme a una buena praxis profesional, algo que no ocurrió, la parte compradora habría conocido la imposibilidad de adscribir los bienes al uso industrial por carecer de instalación eléctrica definitiva”, considera el Tribunal Supremo. “Causa determinante de la ignorancia de la parte demandante fue el deficiente informe de tasación, efectuado



ISTOCK

El fallo destaca que el afectado, notario, desconocía el hecho porque “escapa a su actividad”

por la entidad tasadora, a la que por cierto había abonado sus honorarios profesionales, si bien había sido designada por el Banco Santander, entidad a la que estaba vinculada societariamente, un hecho probado y no contradictorio”, añade.

Por otro lado, dado que el tasador debía actuar no solo en interés del banco, sino también del comprador, no le era exigible a éste la contratación de un informe más exhaustivo (*due diligence*).

Según el Supremo, la profesión de notario del demandante no con-

lleva la inexcusabilidad del error, dado que como se declara en la sentencia recurrida la ausencia de estaciones transformadoras de energía eléctrica escapaba a su actividad profesional, relacionada con el conocimiento del derecho.

El fallo concluye que la parte compradora tenía una decisión firme sobre la compra de los bienes, pero no estaba consolidada ni era irreversible. “Aún quedaba precio por pagar, que no se habría abonado de conocer la inhabilidad del objeto, error en el que influyó decisivamente la tasación”, señala el Supremo. De este modo, el Tribunal considera que el comprador incurrió en un error excusable en el proceso de compraventa del inmueble industrial.

④ Más información en www.economista.es/ecoley

Las empresas no pueden exigir a sus vigilantes el certificado de penales

La Audiencia Nacional considera que es un tratamiento ilícito de datos personales

I. F. MADRID.

La Audiencia Nacional rechaza que las empresas de seguridad solicite a los trabajadores de nueva incorporación, un certificado o declaración de no estar incurso en antecedentes penales. Según la Audiencia Nacional, es un tratamiento ilícito de datos de carácter personal.

La sentencia, de 10 de febrero de 2020, declina que las empresas de seguridad estén facultadas para recabar datos referentes a condenas penales de los vigilantes de seguridad. “Si bien para obtener la correspondiente habilitación que da derecho a la obtención de la tarjeta de identificación profesional es necesario que el trabajador en cuestión carezca de antecedentes penales en vigor, lo cierto es que ninguna intervención en la gestión y expedición de las mismas encomienda la legislación vigente a las empresas de seguridad”, apunta.

El abogado Alfredo Aspra, socio del área Laboral de Andersen Tax & Legal, destaca que es una competencia atribuida al Ministerio del Interior que se ejercita por medio de la Dirección general de la Policía, por lo que habrá de ser ésta, a través de los órganos correspondientes, la que deberá recabar y verificar tales datos tanto para la inicial expedición de la misma, como para el mantenimiento de ésta durante su vigencia, siendo tal autoridad pública la única a la que faculta para el tratamiento de los datos relativos a los antecedentes penales, tal y como explica también la Audiencia Nacional.

El magistrado Gallo Llanos, ponente del fallo, señala que la intervención de la empresa de seguridad con relación al personal que contrate se circunscribe únicamente a comunicar las altas y las bajas de su personal al Registro Nacional, de forma que las autoridades competentes comprueben si tal personal se encuentra en posesión de la habilitación correspondiente.

La Audiencia Nacional considera que el tratamiento de los datos que, por parte de la empresa demandada, se viene efectuando resulta contrario a derecho, pues carece de habilitación legal para recabar los mismos, y en modo alguno ha justificado que resulte

Se recuerda que la Policía emite esta declaración cuando expiden el carnet profesional

necesario para el cumplimiento del contrato de trabajo, pues es la Dirección General de la Policía quién tiene encomendada la concesión y gestión de las habilitaciones para prestar servicios como vigilante de seguridad.

Por otro lado, tal y como ha reconocido la empresa, el tratamiento de datos que lleva a cabo, carece de relevancia alguna para la ejecución del contrato, puesto que el hecho de que un trabajador exprese su negativa a suscribir la declaración, ni impide que la subrogación se lleve a efecto –pues la empresa en prueba de interrogatorio ha declarado que se ve obligada a incorporarlo a la plantilla por mor de los dispuesto en el Convenio sectorial de aplicación–, ni acarrea sanción disciplinaria.

Un francés, abogado general del Tribunal de Justicia

I. F. MADRID.

Los representantes de los gobiernos de los Estados miembros han nombrado a Jean Richard de la Tour abogado general del Tribunal de Justicia europeo para el período comprendido entre el 23 de marzo de 2020 y el 6 de octubre de 2024. El nuevo abogado general es francés y sustituye a Yves Bot, fallecido el 9 de junio de

2019. “Habida cuenta de las circunstancias excepcionales derivadas de la situación sanitaria europea, y de conformidad con las consignas sanitarias vigentes, la ceremonia de prestación de juramento con motivo de la toma de posesión del Jean Richard de la Tour se celebró a distancia, gracias a los medios técnicos de videoconferencia”, destaca en un comunicado el Tribunal de Justicia europeo.